



Haaga-Helia
ammattikorkeakoulu Oy

Asuntojen arvostustasot Helsingin asuntomarkkinoilla

Miikka Sipinen

Opinnäytetyö
Liiketalouden koulutusohjelma
2015



Tekijä(t) Miikka Sipinen	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Opinnäytetyön otsikko Asuntojen arvostustasot Helsingin asuntomarkkinoilla	Sivu- ja liitesivumäärä 53 + 4
<p>Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää onko Helsingin asuntomarkkinoilla asuntojen hintakuplaa. Tavoitteena on myös tutkia asuntojen arvostustasoja eli ovatko asunnot yli- tai alihinnoiteltuja Helsingin asuntomarkkinoilla. Näitä selvitetään tutkimalla Euroopassa tapahtuneita asuntojen hintaromahduksia sekä vertailemalla asunnoista pyydettyjä hintoja ja toteutuneita myyntihintoja. Tutkimus on toteutettu vertailevana tutkimuksena. Työ on rajattu tarkastelemaan Helsingin asuntomarkkinoita sekä koskemaan vain kerrostaloasuntoja mahdollisuuksien mukaan.</p> <p>Työn teoriaosiossa tutustutaan asuntomarkkinoiden toimintaan ja siihen liittyviin tekijöihin. Lisäksi käydään läpi erilaisia teorioita asuntojen hintakuplan määrittämiseksi sekä siihen johtavia syitä ja seurauksia. Teoriaosuuden lopuksi tutkitaan kolmen esimerkin kautta Euroopassa tapahtuneita asuntojen hintaromahduksia. Opinnäytetyön empiirinen osa alkaa Helsingin asuntomarkkinoiden nykytilanteen selvittämisellä. Sen jälkeen tutkimuksessa vertaillaan internetistä saadun aineiston perusteella Helsingin asuntojen pyyntö- ja toteutuneita myyntihintoja. Näiden eroja testataan T-testeillä, jolloin saadaan muodostettua näkemyksiä pyyntö- ja myyntihintojen oikeista eroista. Lopuksi vertaillaan Euroopan asuntojen hintaromahduksia Helsingin asuntomarkkinoiden nykytilanteeseen ja etsitään niistä yhteyksiä. Kaikkien edellä mainittujen tapausten perusteella esitetään myös skenaarioita tulevaisuudelle.</p> <p>Tutkimuksessa saatiin selville, että asuntojen hintapyynnöt olivat useassa tapauksessa korkeampia kuin toteutuneet myyntihinnat. Hintapyynnöt olivat joillain Helsingin alueilla jopa 15 prosenttia suurempia kuin toteutuneet myyntihinnat. Tämä tulos kertoo osittain asuntojen yliarvostuksesta sekä myös toisaalta tinkimisvarasta markkinoilla.</p> <p>Tutkimuksen perusteella voidaan myös todeta, ettei Helsingin asuntomarkkinoilla ole asuntojen hintakuplaa tällä hetkellä. Pääasiallinen syy tälle löytyy kysynnän ja tarjonnan välisestä epäsuhdasta, sillä kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa kovinkaan hyvin Helsingin asuntomarkkinoilla. Tulevaisuus näyttää kuitenkin haasteelliselta ja tarkkojen ennusteiden laatiminen tulevaisuudelle onkin hankalaa. Todennäköisin skenaario näyttäisi kuitenkin olevan samankaltaisen tilanteen jatkuminen vielä jonkin aikaa.</p>	
Asiasanat asuntomarkkinat, hintavertailu, asuntotuotanto, asuntolainat	

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asuntomarkkinat ja asuntojen hintakupla	3
2.1	Asuntomarkkinat	3
2.2	Asuntojen hinnat	5
2.3	Asuntojen hintakupla.....	8
2.4	Hintakuplan syitä ja seurauksia.....	10
3	Edelliset asuntojen hintaromahdukset	12
3.1	Suomi 1990.....	12
3.2	Espanja 2008	15
3.3	Irlanti 2008	17
4	Nykytila	20
4.1	Asuntojen hintataso Helsingissä	20
4.2	Tarjonta ja kysyntä	27
4.3	Muita haasteita.....	30
5	Tutkimuksen toteutus	34
5.1	Asuntojen hintapyyntöjä ja toteutuneita myyntihintoja	34
5.2	Hintapyyntöjen poikkeamat	40
5.3	Keskiarvohintojen poikkeamat.....	43
5.4	Yhteenveto.....	44
5.5	Yhteydet edellisiin hintaromahduksiin	46
5.6	Helsingin asuntomarkkinoiden ennustemalleja.....	47
5.7	Asuntojen hintaromahduksen todennäköisyys	49
6	Pohdinta.....	52
	Lähteet	54
	Liitteet.....	59
	Liite 1. Helsingin kaupunginosien luokitus kalleusalueisiin postinumeroinnalla.....	59
	Liite 2. T-testeihin käytetyt aineistot.....	59

1 Johdanto

Helsingin asuntomarkkinat ja etenkin sen vallitseva hintataso on ollut puheenaiheena tasaisin väliajoin sekä mediassa että myös tavallisten ihmisten keskusteluissa. Mielenkiintoista asiasta ovat olleet kuitenkin ristiriitaisia. Tilanteesta on väläytelty esimerkiksi sanomalehdissä monia uhkakuvia, mutta toisaalta myös eriäviä näkemyksiä asiasta on esitetty laajasti. Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia asuntojen hintakuplia ja Helsingin asuntomarkkinoita. Opinnäytetyössä käydään läpi asuntomarkkinoihin vaikuttavia tekijöitä sekä tutkitaan aikaisempia Euroopassa tapahtuneita asuntojen hintaromahduksia sekä niiden taustoja, syitä ja seurauksia. Tarkoituksena on ottaa selvää, onko nykytilanteessa Helsingin asuntomarkkinoilla yhteisiä piirteitä aikaisempiin hintaromahdusta edeltäneisiin tekijöihin. Näiden lisäksi opinnäytetyössä tutkitaan esimerkkien kautta asuntojen hintojen yli- tai aliarvostusta eli onko asuntojen hinnoissa ilmaa vai ei.

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on selvittää onko Helsingin asuntomarkkinoilla tällä hetkellä asuntojen hintakuplaa. Tutkimusongelmaa tarkentavat seuraavat alakysymykset, joihin työssä etsitään vastausta:

Mitkä tekijät vaikuttavat asuntojen hintakuplan muodostumiseen?

Mitä asuntojen hintaromahduksessa tapahtuu ja mitä siitä seuraa?

Millainen on Helsingin asuntomarkkinoiden nykytila ja mitä yhteisiä tekijöitä sillä on aikaisempiin asuntojen hintaromahduksiin?

Ovatko Helsingin asuntojen hinnat yliarvostettuja?

Opinnäytetyö on rajattu käsittelemään vain Helsingin asuntomarkkinoita ja huomioimaan sen alueellisia eroavaisuuksia. Näiden lisäksi työssä käsitellään kolmea esimerkkiä Euroopassa tapahtuneista asuntojen hintaromahduksista. Työssä käytetyissä aineistoissa on mahdollisuuksien mukaan keskitytty vain kerrostaloasuntoihin, mikäli dataa on ollut saatavilla eriteltyinä.

Työn viitekehyksessä esitellään ensin asuntomarkkinoita yleisesti sekä tutustutaan asuntojen hintakupliin. Viitekehyksessä tarkastellaan myös tarkemmin asuntojen hintojen muodostumista sekä asuntojen hintakuplien teorioita, niihin vaikuttavia tekijöitä, syitä sekä seurauksia. Lopuksi esitellään kolme eurooppalaista esimerkkiä asuntojen hintakuplista, joita ovat Suomen asuntojen hintaromahdus 1990-luvun alussa sekä Espanjan ja Irlannin vastaavat 2000-luvun loppupuolella.

Opinnäytetyön empiirisessä osuudessa tutkitaan aluksi Helsingin asuntomarkkinoiden aluejakoa ja nykytilaa. Nykytila käydään läpi esittelemällä kuvioita eri asuntomarkkinoiden tekijöistä sekä niiden kehityksestä, jonka jälkeen niitä analysoidaan. Tämän jälkeen toteutetaan vertaileva tutkimus esimerkkien avulla asuntojen arvostustasoista. Tutkimuksessa vertaillaan asuntojen hintapyyntöjä ja vertaillaan niitä toteutuneisiin myyntihintoihin Helsingin eri alueilla. Tähän tarvittavaan aineistoon hyödynnetään internetistä löytyviä asuntojen myynti-ilmoituksia sekä toteutuneita myyntihintoja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä Ympäristöministeriön ylläpitämästä palvelusta. Hintapyyntöjen ja toteutuneiden myyntihintojen poikkeamia tutkitaan käyttämällä apuna Exceliä sekä SPSS -ohjelmaa. Lopuksi vastataan opinnäytetyön tutkimusongelmaan ja esitellään mahdollisia tulevaisuuden skenaarioita Helsingin asuntomarkkinoille sekä arvioidaan asuntojen hintaromahduksen todennäköisyyttä.

2 Asuntomarkkinat ja asuntojen hintakupla

Tässä osiossa käydään läpi asuntomarkkinoiden dynamiikkaa sekä статистиikkaa Suomesta. Osiossa tutustutaan myös asuntojen hintojen muodostumiseen sekä tarkastellaan erilaisia teorioita hintakuplien määrittelystä. Lopuksi esitetään hintakuplan mahdollisia syitä ja seurauksia.

2.1 Asuntomarkkinat

Asuntomarkkinat ovat tärkeä osa kansantaloutta ja niillä onkin huomattava merkitys kansantaloudelle. Esimerkiksi 1990-luvulla asuntoinvestointien osuus kaikista kansantalouden investoinneista oli lähes 25 prosenttia. Asuntomarkkinoilla käydään kauppaa asunnoilla ja niitä myydään, ostetaan sekä vuokrataan. Kaikki markkinoiden asunnot eivät kuitenkaan aina ole käytössä tai edes myynnissä. Asuntomarkkinoilla on aina pieni osa asuntokannasta tyhjiään tai vajaakäytössä erinäisten syiden takia. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi asunnon vaihtoon tai valmistumiseen liittyvät tilanteet. Tyhjiä asuntoja markkinoilla on arviolta noin 5 prosenttia koko asuntokannasta. Tämä prosenttiluku voi olla pienempi tai suurempi riippuen markkinaolosuhteista. (Laakso & Loikkanen 2001, 7–14.)

Asuntoja ostetaan yleisesti joko omaan käyttöön tai sijoitustarkoituksiin. Monet ihmiset pitävät asuntosijoittamista turvallisena vaihtoehtona ja se näkyykin asuntosijoittamisen suosiossa. Asuntosijoituksista saatava tuotto koostuu vuokratuotoista ja asunnon hinnannoususta. Asuntosijoittamisen turvallisuutta kuvastaa hyvin se, että edellinen yli 5 prosentin suuruinen hintojen lasku Suomen asuntomarkkinoilla tapahtui vuonna 1995. Tästä huolimatta asuntosijoittajan ei kannata tuudittautua odotukseen jatkuvasta arvonnoususta, sillä historia on osoittanut hyvien ja huonojen kausien vaihtelevan myös asuntomarkkinoilla. (Orava & Turunen 2013, 31–41.)

Vuoden 2013 lopussa Suomen asuntokannan koko oli noin 2,9 miljoonaa asuntoa, joista vailla vakinaisia asukkaita oli noin 300 000 asuntoa. Asuntokanta kasvoi edellisestä vuodesta noin 40 000 asunnolla. Kerrostaloasuntojen osuus koko asuntokannasta oli 44 prosenttia. (Tilastokeskus 2014a.)

Vuoden 2012 lopussa Helsingin asuntokannan koko oli yhteensä noin 333 000 asuntoa. Tästä määrästä omistusasuntoja oli 44 prosenttia, vuokra-asuntoja 44,7 prosenttia, asumisoikeusasuntoja 2,3 prosenttia ja lopuilla 9 prosentilla hallintaperuste oli tuntematon. Helsingille on tyypillistä kerrostalovaltaisuus, sillä kaupungin asuntokannasta peräti 86

prosenttia on kerrostaloasuntoja. Muissa suurissa kaupungeissa lukema on selkeästi matalampi. Helsingistä löytyy myös suhteellisen paljon pieniä asuntoja. Yksiöitä tai kaksioita on Helsingin asuntokannasta lähes 60 prosenttia. (Vihavainen & Kuparinen 2013, 10–13.)

Helsingin asuntotuotannon kehitys on ollut 2000-luvulla aikaisempiin vuosikymmeniin verrattuna huomattavasti heikompaa. 2000-luvun aikana on valmistunut vuoden 2012 loppuun mennessä noin 45 000 asuntoa eli keskimäärin alle 3 500 asuntoa vuodessa. (Vihavainen & Kuparinen 2013, 37.)

Asuntotuotanto reagoi viiveellä asuntomarkkinoiden muuttuneisiin tekijöihin. Hinta- ja korkotason muutoksista kuluu aikaa ennen kuin asuntotuotannon määrä muuttuu. Tämä johtuu yhdestä yksinkertaisesta syystä, sillä asuntojen valmistumiseen kuluu melko pitkä aika suunnittelun ja rakentamisen takia. On kuitenkin hyvä huomata, että kaikki markkinoiden tekijät eivät kuitenkaan vaikuta asuntotuotantoon. Ehkä hieman yllättäenkin, esimerkiksi rakennuskustannusten nousu ei vaikuta juuri millään tavalla asuntotuotannon volyymeihin. (Laakso 2000, 38.)

Asuntomarkkinat ovat usein epävakaita. Perussyynä tälle epävakaudelle on asuntojen tarjonnan joustamattomuus lyhyellä aikavälillä. Tämä mahdollistaa voimakkaita muutoksia asuntojen hinnoissa, mikäli kysynnän määrä muuttuu. Tämä puolestaan vaikuttaa esimerkiksi rakennustuotannon määrään ja rakennuskustannusten rajuun vaihteluun asuntojen hintojen muutosten perässä. Myös rahoitusmarkkinoilla ja väestönkehityksellä on merkittävä vaikutus asuntomarkkinoihin. Pitkällä aikavälillä etenkin korkotasolla ja luoton saatavuudella, väestön ikärakenteella sekä muuttoliikkeellä on hyvinkin merkittävä vaikutus asuntojen kysyntään. Paikallisesti muuttoliike vaikuttaakin erittäin paljon alueellisiin asuntomarkkinoihin. (Laakso 2000, 1.)

Asuntomarkkinoilla on olemassa muutamia oleellisia piirteitä. Taloudellisesta analyysistä puhuttaessa tärkeitä muuttujia ovat esimerkiksi asuntotuotannon määrä ja asuntojen hinnat. Kaikki asuntomarkkinoihin vaikuttavat muuttujat riippuvat toisistaan ja vaikuttavat toisiinsa molempiin suuntiin. Näitä edellämainittuja tekijöitä kutsutaan endogeenisiksi tekijöiksi. Asuntomarkkinoilla on myös eksogeenisiä tekijöitä, jotka vaikuttavat asumispalveluiden kysyntään eli asuntojen kysyntään. Eksogeenisiä tekijöitä ovat esimerkiksi korkotaso, väestön määrä ja rakenne, työllisyys, rakennuskustannukset sekä tulotaso. Osa näistä tekijöistä on paikallisia ja osa puolestaan valtakunnallisia. (Laakso 2000, 37.)

Asuntomarkkinoiden keskeiset vaikutussuhteet voidaan kuvata seuraavien yhtälöiden avulla:

$$H^D = f(Y, P, r, UC, D)$$

$$H^S = g(P, C)$$

jossa,

$$H^D = \text{kysyntä}$$

$$H^S = \text{tarjonta}$$

Y = reaalin tulotaso

P = asuntojen reaalihintataso

r = reaalikorko

UC = muut asumisen käyttökustannukset

D = väestölliset ja sosioekonomiset tekijät

C = reaaliset rakennuskustannukset. (Laakso & Loikkanen 2001, 47.)

Asuntomarkkinoiden ollessa tasapainotilassa H^D on yhtä kuin H^S . Asuntomarkkinoiden tasapainotilasta saadaan puolestaan johdettua seuraava yhtälö, joka kuvastaa asuntojen hintojen riippuvuutta kysyntään ja tarjontaan liittyvistä perustekijöistä:

$$P = h(Y, r, UC, D, C). \text{ (Laakso \& Loikkanen 2001, 47.)}$$

Toinen malli, jota käytetään usein asuntomarkkinoiden kuvaamiseen, on virta-varanto malli. Tätä mallia on perinteisesti käytetty makrotalouden mallinnuksessa asuntomarkkinoista. Virta-varanto teorian mukaan asuntojen kysyntä metropolialueella voidaan yksinkertaisesti esittää seuraavalla yhtälöllä:

$$H_d = f(P, U, R, D)$$

jossa,

P = reaalin asuntojen hintataso

U = odotetut reaaliset asumiskustannukset

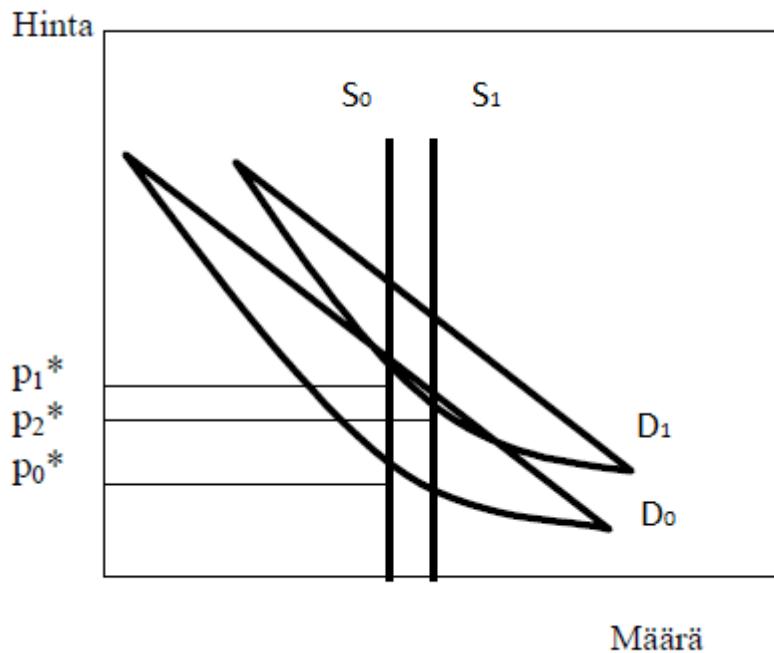
R = reaalin vuokrien hintataso

D = muut keskeiset muuttujat, jotka vaikuttavat asuntojen kysyntään. (Oikarinen 2005, 2.)

2.2 Asuntojen hinnat

Asuntomarkkinoilla hinnat määräytyvät yleensä pitkälti kysynnän ja tarjonnan perusteella. Laakson ja Loikkasen mukaan (2001, 11) etenkin väestön määrä ja väestönkasvu ovat keskeisiä tekijöitä asuntojen kysynnälle. Asuntomarkkinoiden pitkän aikavälin tasapainohinnat riippuvat tulotasosta, reaalikoroista, erinäisistä väestöllisistä tekijöistä, asumisen käyttökustannuksista sekä rakentamisen kustannuksista. Asuntojen hintojen muutoksille keskeistä on asuntojen tarjonnan jäykkyys. Tämän jäykkyyden takia

asuntomarkkinoiden ulkopuolisten tekijöiden aiheuttamat kysynnän muutokset näkyvät asuntomarkkinoilla usein suurina hintojen muutoksina. (Laakso 2000, 6–7.)



Kuvio 1. Kysynnän muutoksen vaikutus asuntomarkkinoiden tarjontaan ja tasapainohintaan (Laakso 2000, 8.)

Edellä mainittua kysyntäshokkia voidaan havainnollistaa yllä näkyvällä kuviolla (Kuvio 1). Tasapainotilassa kysyntä (D_0) on yhtä kuin tarjonta (S_0) ja tilannetta vastaava hintataso on (P_0). Ulkopuolisen tekijän muutoksen aiheuttaessa kysyntäshokin, siirtyy kysyntäkäyrä oikealle pisteeseen (D_1). Tämän seurauksena hinta nousee pisteeseen (P_1). Kun tarjonta pystyy reagoimaan muuttuneisiin hintoihin ja tarjonta lisääntyy, siirtyy tarjontakäyrä oikealle pisteeseen (S_1). Tarjonnan kasvu muuttaa hintatasoa ja hinta siirtyy pisteeseen (P_2). (Laakso 2000, 8.)

On kuitenkin olemassa muitakin asuntojen hintoihin vaikuttavia tekijöitä kuin kysyntä ja tarjonta. Näitä ovat muun muassa rakennustyyppi, asunnon koko, asunnon rakentamisvuosi sekä varustelutaso. Lisäksi hintaan vaikuttavat myös monet muut erilaiset tekijät. Tällaisia tekijöitä ovat muun muassa etäisyys kaupungin keskustaan, rannan läheisyys, alueen palvelutaso sekä alueen sosiaalinen status. (Laakso & Loikkanen 2001, 29.)

Vuokratasolla on paljon merkitystä asuntojen kysyntään ja tätä kautta myös asuntojen hintoihin. Omistusasujille vuokrataso kertoo epäsuoran tuoton asuntoinvestoinnista eli

kuinka halpaa omistusasuminen on suhteessa vuokralla asumiseen. Sijoittajille vuokra on tulevaa rahavirtaa asuntoinvestoinnista. Näiden asioiden takia vuokrien taso vaikuttaa sekä omistusasujien että sijoittajien asuntokysyntään. Tämän lisäksi monet julkisen sektorin säädökset voivat vaikuttaa asuntojen kysyntään paljonkin. Tällaisia säädöksiä ovat esimerkiksi luottojen ja verojen sääntely sekä markkinavuokrien kontrollointi. (Oikarinen 2005, 4–6.)

Uudet asunnot ovat kalliimpia kuin vanhat, koska uusia asuntoja ei tarvitse peruskorjata. Lisäksi tilanteeseen vaikuttavat kiristyvät rakennusmääräykset sekä markkinoiden asuntopula. Myös vanhempien ihmisten muuttoliike suurista asunnoista pienempiin ja uudempiin lähemmäs palveluja selittää osaltaan korkeampia hintoja, sillä näillä henkilöillä on usein myös enemmän varallisuutta ja sitä kautta varaa maksaa asunnoista korkeampia hintoja. (Alho, Esala, Holappa, Lahtinen & Pakarinen 2013, 16.)

Lyhyellä aikavälillä asuntojen hintojen muutokset liittyvät kuitenkin pääsääntöisesti kysynnän muutoksiin, koska asuntojen tarjonta on joustamatonta. Pidemmällä aikavälillä puolestaan tarjonnan tekijöistä tulee tärkeämpiä muuttujia asuntojen hintojen suhteen. (Oikarinen 2005, 5.)

Kaikesta huolimatta asuntomarkkinoilla voi syntyä hinnoitteluvirheitä, koska usein asuntokaupat eivät ole pelkkä myyntitoimenpide, vaan niihin liittyy myös usein jonkinasteisia tunnetekijöitä. Asunnon voi myös saada halvempaan hintaan, mikäli asunnon myyjänä on esimerkiksi kuolinpesä tai eronnut pariskunta, jotka haluavat realisoida asuntonsa nopeasti ja näin ollen eivät välitä saavatko he asunnosta täyden markkinoiden mukaisen hinnan. (Orava & Turunen 2013, 19.)

Asuntolainojen parempi saatavuus voi pienentää diskonttokorkoja ja kasvattaa odotettavissa olevia tulevia rahavirtoja, joka puolestaan johtaa korkeampiin asuntojen hintoihin. Lisäksi luoton saatavuuden kasvaessa, on todennäköistä, että asuntojen kysyntä kasvaa, mikäli kotitaloudet ovat hillittyjä lainanottajia. Tästä seuraa usein tilanne, jossa kysynnän kasvu heijastuu markkinoille suoraan korkeampina asuntojen hintoina. (Oikarinen 2009, 2.) Oikarisen (2009, 9) mielestä asuntojen hintojen ja asuntolainakantojen välillä on olemassa vahva kaksisuuntainen vuorovaikutus, joka monissa tapauksissa lisää noususuhdanteiden ja romahdusten kausia koko taloudessa sekä lisää selkeästi taloudellisen sektorin haavoittuvuutta.

Asuntojen hintojen pitkän ajan tasapainotaso voidaan määritellä seuraavasti:

$$P^e = f(N, Y, C, A, R, O)$$

jossa,

P^e = asuntojen reaalisten hintojen pitkän ajan tasapaino

N = kotitalouksien määrä

Y = odotettavissa oleva reaalitytö

C = reaaliset rakennuskustannukset

A = reaalin verojen jälkeinen korkotaso

O = muut muuttujat, jotka vaikuttavat asuntojen hintatasoon pitkällä aikavälillä. (Oikarinen 2009, 5.)

Virheelliset uskomukset perustekijöistä sekä spekulatiot markkinoilla, jotka perustuvat ainoastaan odotettuihin tuleviin hintojen muutoksiin, tulevat todennäköisesti aiheuttamaan merkittäviä vaikutuksia asuntojen hintojen muutoksiin. Tämän seurauksena ne voivat myös joskus aiheuttaa asuntojen hintoihin suuriakin vaihteluja pitkän ajan tasapainohinnasta. (Oikarinen 2009, 5.)

Helsingin asuntojen hinnoille on olemassa selkeitä omia erityispiirteitä. Näihin erityispiirteisiin lukeutuu esimerkiksi muita Suomen kaupunkeja huomattavasti korkeampi hintataso ja paikoin hyvinkin suuret kaupungin sisäiset alueittaiset hintaerot. (Vihavainen & Kuparinen 2013, 31.)

2.3 Asuntojen hintakupla

Hinnoissa tapahtuvat muutokset, jotka aiheutuvat markkinoilla toimijoiden itse itseään toteuttavista odotuksista, kutsutaan usein hintakupliksi. Hintakuplista puhuttaessa viitataan usein John Keynesin osakemarkkinakuvaukseen vuodelta 1936. Keynesin mukaan osakemarkkinoilla spekulattorit pyrkivät ennustamaan, miten yleinen mielipide ennustaa yleisen mielipiteen muuttuvan, sen sijaan, että he keskittyisivät niihin muuttujiin, jotka ovat perustavanlaatuisia ja keskeisiä markkinoiden kannalta. (Flood & Hodrick 1990, 85–101.)

Hintakuplaa kuvaillaan usein tietyksi poikkeamaksi markkinoiden tasapainohinnasta. Asuntomarkkinoilla perustekijöiden määräämä tasapainohinta perustuu tulojen, työllisyyden, väestön, korkotason sekä asumisen käyttökustannusten kehitykseen. Hinnan poikkeamaa tasapainohinnasta voidaan kutsua hintakuplaksi, mikäli sen syynä on odotus poikkeaman jatkuvuudesta. Eli toisin sanoen, hintakupla markkinoilla on olemassa, mikäli poikkeaman kasvun pystyy ennakoimaan aikaisemmasta poikkeaman kasvusta. Jos

hintakupla on päässyt syntymään markkinoille, se yleensä jatkaa kasvuaan, kunnes kupla jossain vaiheessa puhkeaa. Kuitenkin monien tutkijoiden mielestä hintakuplilta vaikuttavat ilmiöt pystytään monissa tapauksissa selittämään rationaalisella taloudellisella käyttäytymisellä. (Laakso 2000, 8–9.)

Hintakuplia voidaankin määritellä monilla eri tavoilla ja eri henkilöt painottavat erilaisia asioita hintakuplia määritellessä. Chanoksen (New York Times 2010) mukaan hintakupla voidaan parhaiten tunnistaa liiallisesta luoton määrästä, joka sopii hyvin kuvaamaan USA:n edellistä, vuoden 2006 asuntojen hintakuplaa. Baker (2002, 93–119) on sitä mieltä, että hintakuplan parhaana tunnusmerkkinä ovat nopeasti nousevat hinnat. Siegelin (2003, 11–24) mielestä hintakuplan tunnusmerkkinä on puolestaan hintojen äkillinen pudotus pitkän nousuvaiheen jälkeen. Kindleberger painottaa samaa asiaa kuin Siegel, mutta haluaa myös huomioida erot manian, hintakuplan ja noususuhdanteen välillä. Mania painottaa järjenvastaisuutta, hintakupla ennakoi hintojen nousua ja romahdusta, kun taas noususuhdanne osoittaa vähitellen nousevia hintoja, jotka säilyvät kauemmin kuin hintakuplassa. (Kindleberger 1989, 93–96.)

Hintakuplan voi löysästi määritellä jyrkkänä ja jatkuvana omaisuuden hinnannousuna. Tällöin alkuperäinen hinnannousu synnyttää odotuksia tulevista nousuista ja houkuttelee uusia ostajia markkinoille. Markkinoille tulevat uudet ostajat ovat kuitenkin usein henkilöitä, joita kiinnostaa enemmän tuotto omaisuuden myynnistä kuin niiden käytöstä tai yleisestä tuottopotentialista. (Eatwell, Milgate & Newman 1987, 281.)

Hieman erilaisen teorian hintakuplasta määritteli Joseph Stiglitz. Stiglitzin (1990, 13–18) mukaan hintakupla on olemassa, mikäli markkinoille perustavanlaatuiset tekijät eivät tunnu oikeuttavan korkeita hintoja.

Yleisesti käytetty määritelmä hintakuplalle on ylioptimistiset odotukset tulevaisuuden suhteen. Case ja Shiller (Case & Shiller 2004) painottavat riskien välttämistä tulevaisuuden korkeilla hinnoilla. Himmelberg (Himmelberg, Mayer & Sinai 2005, 69–72) painottaa enemmän uskoa tämän päivän matalammasta hinnasta verrattuna siihen, mitä se seuraavana päivänä tulee olemaan. Schreyerin (2009, 267–272) mielestä tilanne, jossa hintatasoa ohjaavat odotukset tulevasta vuokra- ja hintatasosta, voidaan määritellä hintakuplaksi.

2.4 Hintakuplan syitä ja seurauksia

Monet tekijät vaikuttavat hintakuplan syntyyn. Esimerkiksi Suomessa edellisen, vuoden 1990 asuntojen hintakuplan aikaan asuntojen tarjonta kasvoi huomattavasti, kun rakennusala vastasi kasvaneisiin hintoihin rakentamalla enemmän. Rakentamista oli enemmän kuin kysyntä olisi vaatinut ja tämä loi asuntomarkkinoille ylitarjontaa. Lisäksi samaan aikaan asuntojen kysyntä alkoi laskea. Lopulta asuntojen kysyntä romahti kasvavien reaalikorkojen ja syvän taloudellisen laman takia. (Oikarinen 2009, 4.)

Myös luoton määrän kasvu on usein yksi hintakuplan syistä. Asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat vahvasti pankkeihin. Pankkien luoton tarjonta riippuu asuntojen hinnoista niin kutsutun tasevaikutuksen kautta. Asuntojen hintojen nousu nostaa pankkien pääomaa ja sen takia myös lisää pankkien mahdollisuuksia sekä yleistä halukkuutta myöntää lainaa asiakkailleen. Tällöin myös lainakanta usein kasvaa ja ylivelkaantumisen riski kasvaa. (Oikarinen 2009, 2.) Oikarinen (2005, 25–26) myös huomauttaa Suomen asuntomarkkinoiden olevan erittäin haavoittuvaisia korkotason muutoksille, sillä suurin osa suomalaisten asuntolainoista on sidottu tasaisesti vaihtuviin korkotasoihin.

Hintakuplaa vauhdittavat usein myös matala korkotaso sekä vahva talouskasvu. Matala korkotaso mahdollistaa halvemmat asuntolainat, jotka puolestaan houkuttelevat uusia ostajia asuntomarkkinoille. Vahva talouskasvu pitää talouden yleiset näkymät positiivisina. Lisäksi talouskasvuun liittyy usein vahvasti myös tulotason kasvu sekä työllisyystilanteen parantuminen, jotka lisäävät osaltaan mahdollisesti paljonkin asuntojen kysyntää. (Global Property Guide 2015)

Asuntojen hintakupla aiheuttaa asuntojen reaalihintojen laskua. Se myös kaventaa todellisen hinnan ja markkinoiden perustekijöiden määräämän hinnan eroa. Toisaalta on olemassa myös mahdollisuus, että hintojen lasku synnyttää markkinoille täysin päinvastaisen kuplan, joka ruokkii itse itseään ja lopulta laskee asuntojen hinnat alle markkinoiden tasapainohintatason. (Laakso 2000, 8–9.)

Hintakuplan puhkeamisen jälkeen monet asuntovelalliset voivat joutua ongelmiin. Esimerkiksi USA:n vuoden 2007 asuntojen hintakuplan puhkeamisen jälkeen maksamattomien velkojen taso nousi huomattavasti korkeammalle tasolle kuin mitä se oli edellisen laman aikana. Lisäksi laskevat asuntojen hinnat voivat aiheuttaa lainalle negatiivista pääomaa. Asunnon ollessa lainan vakuutena, on mahdollista, että laskevat hinnat voivat pudottaa asunnon arvon jäljellä olevan lainamäärän alapuolelle eli luoda negatiivisen pääoman, joka taas aiheuttaa pankeille suuria ongelmia. (Ellis 2008, 9–24)

Hintakuplan ollessa valloillaan asuntomarkkinoilla, menee rakennusteollisuudella usein hyvin ja sen seurauksena ala ylikuumenee helposti. Tällöin asuntojen hintojen lasku aiheuttaa usein huomattavaa asuntotuotannon vähenemistä, koska tuotot rakentamisesta laskevat eikä kysyntää asunnoille ole enää samalla tavalla kuin hintakuplan aikana. (Laakso, 27.)

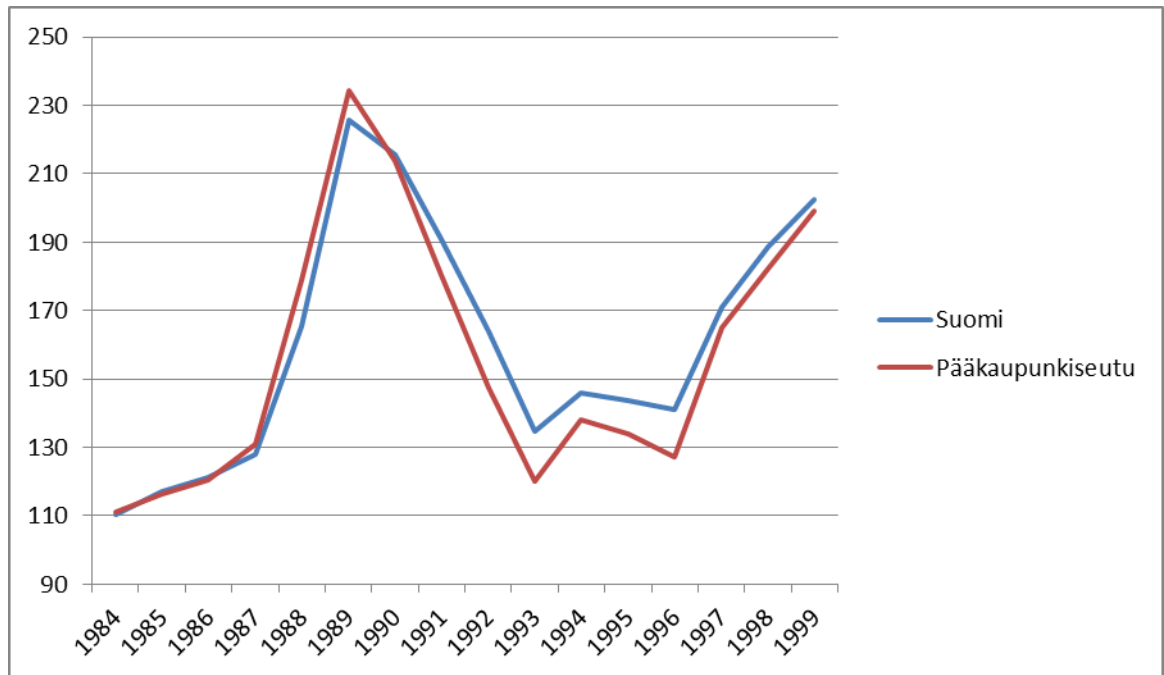
3 Edelliset asuntojen hintaromahdukset

Tässä luvussa tarkastellaan kolmea eri esimerkkiä asuntojen hintaromahduksista Suomesta ja Euroopasta. Osiossa kiinnitetään huomiota sekä hintaromahdusta edeltäviin että sen jälkeisiin tapahtumiin.

3.1 Suomi 1990

1980-luvulla Suomen talouden näkymät olivat erittäin positiivisia. 1980-luvun puoliväliin tultaessa Suomi oli jo toipunut öljykriisin aiheuttamasta talouden lamasta ja talouskasvu oli jo usean vuoden ajan jatkunut kohtuullisen vakaana. Vuonna 1985 Suomen työttömyysaste oli laskenut noin 5 prosenttiin ja Helsingin seudulla jopa alle 2 prosenttiin. Tuotannon, työllisyyden sekä reaalityulojen kasvu nopeutui vuosien 1986–1988 aikana. Työpaikkojen määrä etenkin Helsingin alueella kasvoi nopeasti: kasvu oli yli 4 prosenttia sekä vuonna 1986 että 1987. Työttömyysaste alkoi Helsingin seudulla lähestyä yhtä prosenttia ja monilla aloilla oli pulaa työvoimasta. Lisäksi kotitalouksien käytettävissä olevat tulot kasvoivat nopeasti ja tulevan tulokehityksen odotukset olivat erittäin suotuisat hyvän työllisyystilanteen takia. (Laakso 2000, 41.)

Rahoitusmarkkinoiden vapauttaminen 1980-luvulla helpotti kotitalouksien asuntolainojen saantia merkittävästi. Reaalikorot nousivat 1980-luvun alussa, mutta siitä huolimatta keskivertokotitalouden veron jälkeiset reaalikorot olivat yhä negatiiviset. 1980-luvun loppupuolella reaalikorot puolestaan laskivat. Rahoitusmarkkinoiden muutos purkautui silloisessa hyvässä suhdannetilanteessa suurena asuntolainojen määrän kasvuna, joka puolestaan ohjautui edelleen suoraan asuntojen hintoihin. Edellä mainittujen tekijöiden lisäksi väestönkasvu, asumisväljyyden kasvattaminen sekä omistusasuntoihin kohdistuva paine pienen vuokra-asuntokannan seurauksena saivat aikaan suuren maksukykyisen asuntojen kysynnän kasvun vuosien 1986–1989 aikana. Erittäin matala tyhjien asuntojen osuus sekä tarjonnan jäykkyys kanavoivat kysynnän kasvun lähes suoraan asuntojen hintojen nousuksi. (Laakso 2000, 42.)



Kuvio 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys Suomessa ja pääkaupunkiseudulla 1984–1999, indeksi 1983=100 (Tilastokeskus 2015a)

Asuntojen hinnat alkoivat nousta jälleen öljykriisin jälkeen vuonna 1979. Vuosien 1985–1986 aikana kasvu oli maltillisempaa, mutta sen jälkeen hinnat alkoivat vuoden 1987 toisella neljänneksellä nousta todella nopeasti. Asuntojen hintojen raju kasvu jatkui noin kahden vuoden ajan. Vuoden 1987 ensimmäisen neljänneksen ja vuoden 1989 ensimmäisen neljänneksen välillä asuntojen reaali hinnat nousivat Suomessa 60 prosenttia ja nimelliset hinnat lähes 75 prosenttia. Asuntojen reaali hinnat saavuttivat huippunsa vuoden 1989 toisen neljänneksen aikana. Tämän jälkeen asuntojen hinnat kääntyivät laskuun. (Laakso 2000, 30.) Yllä olevasta kuviosta (Kuvio 2) nähdään asuntojen hintojen kehitys Suomessa vuodesta 1984 vuoteen 1999. Kuviosta käy hyvin ilmi asuntojen hintojen erittäin nopea kasvu vuodesta 1987 alkaen ja vuoden 1989 jälkeen alkanut hintojen lasku. Huomionarvoista kuviossa on se, että pääkaupunkiseudun asuntojen hintojen nousu ja lasku oli jyrkempi kuin muualla Suomessa.

1980-luvun alkupuolella vuosittain valmistuneiden uusien asuntojen määrä suhteessa asuntokantaan oli noin 3 prosentin luokkaa. Asuntotuotannon määrä väheni vuoteen 1987 saakka. Tämän jälkeen asuntotuotanto lähti rajuun kasvuun kohonneiden hintojen seurauksena ja uusien valmistuneiden asuntojen määrä kasvoikin nopeasti vuosien 1988–1990 aikana. Lisääntynyt asuntotuotanto sekä toimitilarakentaminen aiheuttivat selkeää ylikuumenemista rakennus alalla. Valmistuneiden uusien asuntojen huippu saavutettiin vuonna 1990, mutta Helsingin seudulla se saavutettiin jo vuotta aikaisemmin eli vuonna

1989. Ripeän nousun jälkeen asuntotuotannon määrä alkoi supistua nopeasti. (Laakso 2000, 27.)

Suomen talous kasvoi vuoteen 1990 asti. Vuoden 1990 puolivälissä tapahtui selkeä muutos, jonka seurauksena sekä tuotannon volyymit että työllisten määrä kääntyivät laskuun. Tämän jälkeen Suomen talous käytännössä katsoen romahti. Laman pohja saavutettiin vuonna 1993. Työttömyysaste kasvoi erittäin nopeasti ja korkeimmillaan se oli peräti 18 prosenttia vuoden 1994 alussa. Työttömyyden seurauksena kotitalouksien tulot alkoivat supistua. (Laakso 2000, 44.)

Asuntojen hinnat kääntyivät laskuun jo vuoden 1989 aikana. Asuntotuotannon kasvun seurauksena uusia asuntoja tuli markkinoille enemmän kuin kysynnän kasvu olisi edellyttänyt. Tämän takia tyhjien asuntojen osuus kasvoi ja asuntojen myyntiajat pitenevät. Hintojen romahdukseen vaikutti myös korkojen nousu. Lisäksi Suomen talouden tilan epävarmuuden lisääntymisellä sekä osakemarkkinoiden epävakaudella oli oma osansa hintojen romahduksessa. Asuntojen hinnat kääntyivätkin laskuun lähes yhtä aikaa osakekurssien kanssa. Hintojen lasku jatkui vuoteen 1993 saakka. Asuntojen nimellishinnat laskivat Suomessa noin 50 prosenttia ja Helsingin alueella sitäkin enemmän: noin 60 prosenttia vuoden 1989 hintojen huipusta vuoden 1993 pohjaan. (Laakso 2000, 44–45.)

Siitä huolimatta, että hintojen muutosten syinä olivat suurelta osin reaalitaloudelliset tekijät, oli kuitenkin nähtävissä, että hintojen nousu myös ruokki itse itseään synnyttämällä positiivisia odotuksia hintojen nousun jatkumisesta. Etenkin Helsingin asuntomarkkinat houkuttelivat sijoittajia, joiden ainoana tavoitteena oli hintojen muutosten kautta saatavat pääomavoitot. Kyseisen hintakuplaefektin merkitys ei kuitenkaan ollut kovinkaan suuri, mutta se oli selkeästi havaittavissa ja sen voidaan näin ollen todeta saaneen aikaan oman lisänsä asuntojen hintojen nousuun. (Laakso 2000, 43.)

Rakennuslalle kävi myös huonosti. Asuntotuotannon huippu ajoittui vuoteen 1990, jolloin asuntojen hinnat olivat jo kääntyneet laskuun. Tämän jälkeen asuntotuotannon määrä kääntyi laskuun ja laskua jatkuikin noin viiden vuoden ajan vuoteen 1996 asti. Asuntotuotannon romahdus oli erittäin voimakas, sillä vuonna 1990 Suomessa valmistui 70 000 asuntoa, kun taas 6 vuotta myöhemmin vuonna 1996 määrä oli enää 20 000. Etenkin vapaarahoitteisten asuntojen tuotanto laski erityisen paljon. Vuonna 1990 valmistui 50 000 vapaarahoitteista asuntoa, mutta vuonna 1996 määrä oli enää vain 5 000. (Laakso 2000, 45.)

3.2 Espanja 2008

Espanjan talous oli voimakkaassa myötätuulessa 1990-luvun lopulla. Espanjan talous kasvoi vuosittain lähes 4 prosentin vauhtia vuosien 1997–2007 aikana. Merkittävä vaikutus talouden kasvuun oli rakennusallalla. Rakentamisallalla meni hyvin ja rakentamisvimma levisi talouskasvun innoittamana joka puolelle Espanjaa. Rakentamisalla työllisti huomattavan määrän ihmisiä ja pitkälti juuri rakennusalan nousun ansiosta Espanjan työttömyysprosentti laski nopeasti ja oli enää 8,3 prosenttia vuonna 2007, kun se oli vuonna 1994 ollut peräti 24 prosenttia. (Global Property Guide 2014)

Espanjan asuntomarkkinoiden nousukautta vauhditti suuri korkotason muutos. 1990-luvun aikana asuntolainojen korot olivat korkeat, esimerkiksi vuonna 1995 noin 11 prosenttia ja 1990-luvun alussa vielä tätäkin korkeammat. Korot kuitenkin laskivat melko nopeasti ja vuonna 2004 asuntolainojen keskikorko oli enää 3,5 prosenttia. Tämän laskun seurauksena asuntolainojen määrä alkoi kasvaa nopeasti. (Global Property Guide 2014)

Vuosien 1996–2007 välillä Espanjan asuntojen reaali hinnat nousivat 117 prosenttia, joka oli yksi suurimmista asuntojen hintojen muutoksista koko Euroopassa. Hintojen kasvu oli vielä tätäkin suurempaa Madridissa ja Barcelonassa. Myös Välimeren rannikon alueilla hinnat kohosivat enemmän, hinnanousun ollessa jopa 155 prosenttia. Rannikon suurempaa hinnannousua selittää osaltaan ulkomaalaisten kiinnostus Costa del Solin ja Costa Bravan kiinteistöihin. (Global Property Guide 2014)

Asuntojen hinnat saavuttivat huippunsa vuoden 2008 ensimmäisellä neljänneksellä, jonka jälkeen hinnat kääntyivät laskuun. Espanjan keskiarvo ensimmäisellä neljänneksellä oli 2 101 euroa, Barcelonassa lukema oli 2 782 euroa ja Madridissa 3 023 euroa neliömetriltä. (Gobierno de España 2015)



Kuvio 3. Asuntojen neliöhintojen kehitys Espanjassa 2000–2014 (Gobierno de España 2015)

Yllä olevasta kuviosta (Kuvio 3) nähdään Espanjan asuntojen hintakehitys vuosien 2000–2014 aikana. Kuviosta nähdään, että etenkin Madridissa hintojen muutos oli 2000-luvun aikana todella nopeaa ja asuntojen hinnat tuplaantuivatkin vuosien 2002 ja 2007 välisenä aikana. Samoin kuin Helsingissä, myös Madridissa hintojen nousu ja lasku oli jyrkempää kuin muualla maassa. Huomionarvoista on kuitenkin Barcelonan hintakehitys, joka oli Madridiin verrattuna tasaisempaa niin nousun kuin laskunkin aikana. Muuhun Espanjaan verrattuna Barcelonan asuntojen hintojen nousu sekä lasku olivat jyrkempiä sekä pitempikestoisia.

Asuntotuotanto Espanjassa alkoi reagoida nouseviin hintoihin 1990-luvun lopussa. 1990-luvun alkupuolella aloitettujen asuntojen määrä oli keskimäärin 240 000 asuntoa vuodessa. 2000-luvun alussa asuntojen hinnat nousivat nopeasti ja aloitettujen asuntojen määrä kohosi jo yli 500 000 asuntoon. Asuntotuotannon huippu saavutettiin vuonna 2006, jolloin aloitettujen asuntojen määrä oli noin 760 000 asuntoa ja valmistuneiden asuntojen määrä oli noin 650 000 asuntoa. (Global Property Guide 2014)

Vuonna 2008 globaali finanssikriisi iski Espanjan asuntomarkkinoille kovaa. Luotonanto pysähtyi ja asuntojen hintakupla puhkesi. Hintakuplan puhkeaminen painoi Espanjan taloutta ja sai aikaan suurta työttömyyttä. Espanjan työttömyysprosentti olikin vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä 25,3 prosenttia. Rakennuttajille jäi suuri määrä myymättömiä asuntoja ja valtavat velat. (Global Property Guide 2014)

Vuoden 2008 alusta vuoden 2014 puoleenväliin mennessä asuntojen reaali hinnat olivat jo laskeneet 46 prosenttia. Asuntojen hinnat jatkavat edelleen laskuaan, mutta käänne on tapahtumassa ja Espanjan asuntomarkkinat ovat nyt toipumassa hintakuplasta. Esimerkiksi Kanarian saarilla sekä Baleaareilla hinnat ovatkin jo kääntyneet nousuun. (Global Property Guide 2014)

Asuntojen hintojen tämänhetkinen pohja oli vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä. Viimeisellä neljänneksellä asuntojen hintojen keskiarvo nousi muutamalla eurolla, pitkälti rannikkoalueiden sekä Madridin asuntojen hintojen noususta johtuen. Espanjan asuntojen hintojen keskiarvo vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä oli 1 455 euroa, Barcelonassa 1 887 euroa ja Madridissa 2 006 euroa neliömetriltä. (Gobierno de España 2015)

Rakennusala kärsi kovasti hintakuplan puhkeamisesta ja sen seurauksena Espanjan asuntotuotanto romahti nopeasti. Vuonna 2008 aloitettujen asuntojen määrä oli jo yli puolittunut vuoden 2006 huipusta. Lasku myös jatkui nopeana ja vuonna 2012 aloitettujen asuntojen määrä oli enää noin 40 000 asuntoa. Valmistuneiden asuntojen määrä oli hieman suurempi, mutta sekin oli hyvin vaatimaton, määrän jäädessä noin 45 000 asuntoon. (Global Property Guide 2014)

3.3 Irlanti 2008

Kuten Espanjan tapauksessa, myös Irlannin talouskasvu oli vahvaa 1990-luvun loppupuolella. Tulevaisuuden näkymät olivat positiiviset ja talouskasvu ylittikin useana vuonna 5 prosenttia vuosien 1997 ja 2007 välillä. (Global Property Guide 2015) Myös työllisyystilanne näytti hyvältä ja työttömyysprosentti laski. Työttömyysprosentti laskikin alle 5 prosenttiin 2000-luvulle tultaessa ja pysyi samoissa lukemissa vuoden 2008 alkuun saakka. (Central Statistics Office 2015)

Irlannin asuntojen hintakuplaa edesauttoivat vahvan talouskasvun lisäksi matala korkotaso sekä pankkien löysät lainaehdot. Näiden seurauksena asuntolainojen määrä alkoi kasvaa nopeasti 2000-luvun alkupuolella. Korot pysyivät matalalla vuoteen 2006 saakka, jolloin korot alkoivat nousta. Nousevat korot aiheuttivatkin ongelmia monille asuntovelallisille. (Global Property Guide 2015)

Irlannin asuntomarkkinoiden nousukausi oli yksi pisimmistä ja suurimmista Euroopassa. Asuntojen nimellishinnat kohosivat yli 200 prosenttia vuosien 1996 ja 2006 välisenä aikana. Tuona aikana vanhojen asuntojen nimellishinnat kasvoivat yhteensä jopa lähes

270 prosenttia. Hintojen nousu oli nopeinta Dublinissa, Corkissa ja Waterfordissa. (Global Property Guide 2015)

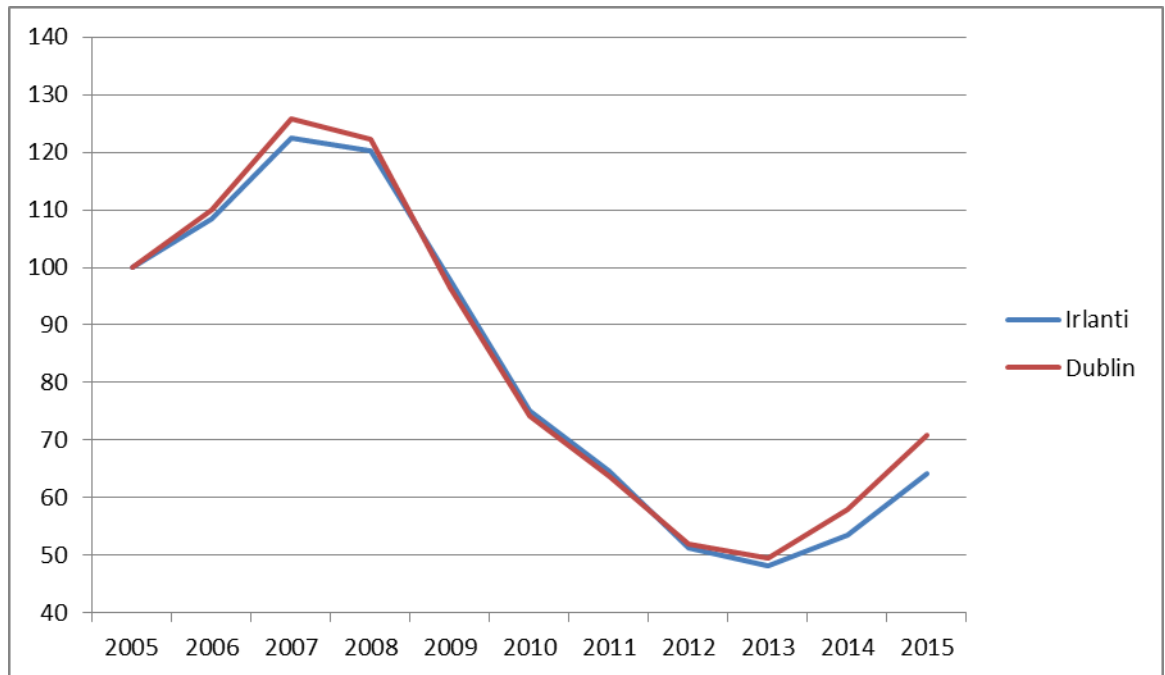
Asuntojen hinnat saavuttivat huippunsa vuoden 2007 ensimmäisellä neljänneksellä. Asuntojen hinnat pysyivät kuitenkin melko vakaana lähes vuoden ajan vuoden 2008 alkuun saakka, jolloin tapahtui selkeä käänne ja hintojen nopea lasku alkoi. (Central Statistics Office 2015)

Irlannin tapauksessa rakennusala reagoi tasaisemmin asuntojen hintojen muutoksiin. Asuntotuotanto alkoi kasvaa jo vuonna 1994 ja kasvoi melko tasaisesti vuoteen 2006 saakka. Vuonna 1995 valmistuneiden asuntojen määrä oli noin 30 000 asuntoa. Vuosi 2006 oli asuntotuotannon huippuvuosi ja sinä vuonna valmistuikin yli kolminkertainen määrä asuntoja vuoteen 1994 verrattuna. Vuonna 2006 valmistuneiden asuntojen määrä oli noin 93 000 asuntoa. (Global Property Guide 2015)

Koko tilanne alkoi jo muuttua vähitellen vuosien 2006 ja 2007 aikana korkotason nousun takia. USA:n kriisi samaan aikaan vain pahensi tilannetta ja vuoden 2008 alussa globaalien finanssikriisien iskiessä Irlannin talouteen, markkinoilla ollut asuntojen hintakupla puhkesi ja asuntojen hinnat alkoivat laskea nopeasti. Asuntolainojen määrä väheni, talouskasvu romahti ja työttömyysprosentti alkoi kasvaa. Työttömyysprosentti olikin keskiarvoisesti vuosien 2009 ja 2013 välillä lähes 14 prosenttia. (Global Property Guide 2015)

Asuntojen hinnat laskivat melko kauan. Laskua markkinoilla oli noin viiden vuoden ajan. Näiden viiden vuoden aikana asuntojen nimellishinnat laskivat yli 50 prosenttia. Asuntojen hintojen lasku pysähtyi vuoden 2013 aikana ja Irlannin asuntomarkkinat alkoivat toipua hintakuplasta. (Global Property Guide 2015)

Asuntojen hintojen pohjalukemat saavutettiin vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä. Vuoden 2005 indeksiin (2005=100) verrattuna lukema oli tällöin hyvin matalalla, näyttäen lukemaa 45,7. Laskua oli siis vuodesta 2005 tullut jo lähes 55 prosenttia. (Central Statistics Office 2015)



Kuvio 4. Irlannin asuntojen hintakehitys 2005–2015, indeksi 2005=100 (Central Statistics Office 2015)

Yllä olevasta kuviosta (Kuvio 4) nähdään Irlannin ja Dublinin asuntojen hintakehitys. Dublinin hintakehitys ei erottunut yhtä selvästi muun maan hintakehityksestä, toisin kuin Helsingin ja Madridin tapauksissa. Kuviosta nähdään myös hintaromahduksen olleen suuri. Hintojen nousu Irlannissa käynnistyi jo vuonna 1996. Esimerkiksi ESRI:n (The Economic and Social Research Institute 2015) mukaan asunnon sai Dublinista vuoden 1996 ensimmäisellä neljänneksellä keskimääräisesti hieman yli 80 000 euron hintaan, kun taas vuoden 2007 ensimmäisellä neljänneksellä asunnosta sai keskimäärin maksaa noin 430 000 euroa.

Irlannin asuntotuotanto romahti lähes täysin vuoden 2008 jälkeen. Vuonna 2008 valmistui vielä noin 50 000 asuntoa, mutta seuraavana vuonna määrä oli jo alle 30 000 asuntoa. Lukemat olivat matalimmillaan vuonna 2013, jolloin asuntoja valmistui vain hieman päälle 8 000 kappaletta. (Global Property Guide 2015)

Nykyään asuntojen hinnat nousevat jälleen Irlannissa. Etenkin pääkaupunki Dublinissa hinnat ovat nousseet erittäin nopeasti. Dublinissa asuntojen hinnat nousivat vuoden 2014 aikana yli 20 prosenttia. Irlannissa osa ihmisistä pelkääkin jo uuden hintakuplan syntyvän markkinoille, mikäli hinnat jatkavat jyrkkää kasvuaan eikä asiaan puututa. (Global Property Guide 2015)

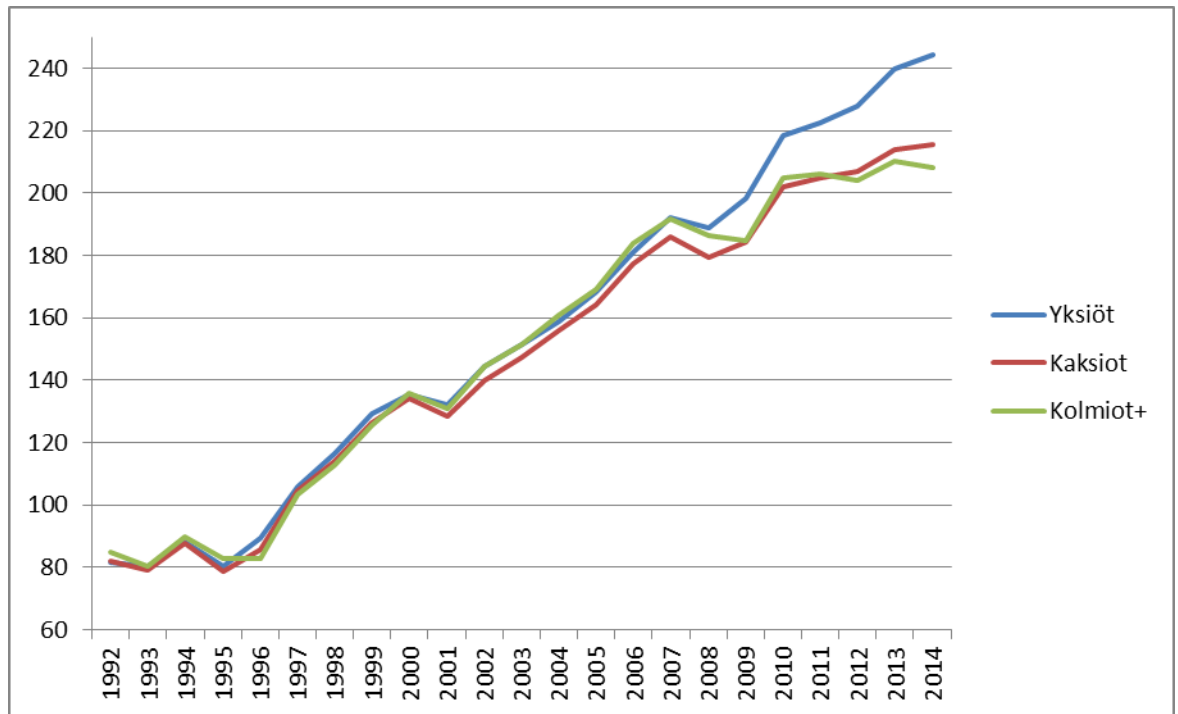
4 Nykytila

Tässä osiossa tutkitaan Helsingin asuntomarkkinoiden nykytilaa. Osiossa selvitetään Helsingin asuntojen nykyistä hintatasoa ja syitä vallitsevaan hintatasoon sekä tutustutaan asuntomarkkinoiden tarjontaan ja kysyntään. Näiden lisäksi tutkitaan muita haasteita, jotka vaikuttavat Helsingin asuntomarkkinoihin.

4.1 Asuntojen hintataso Helsingissä

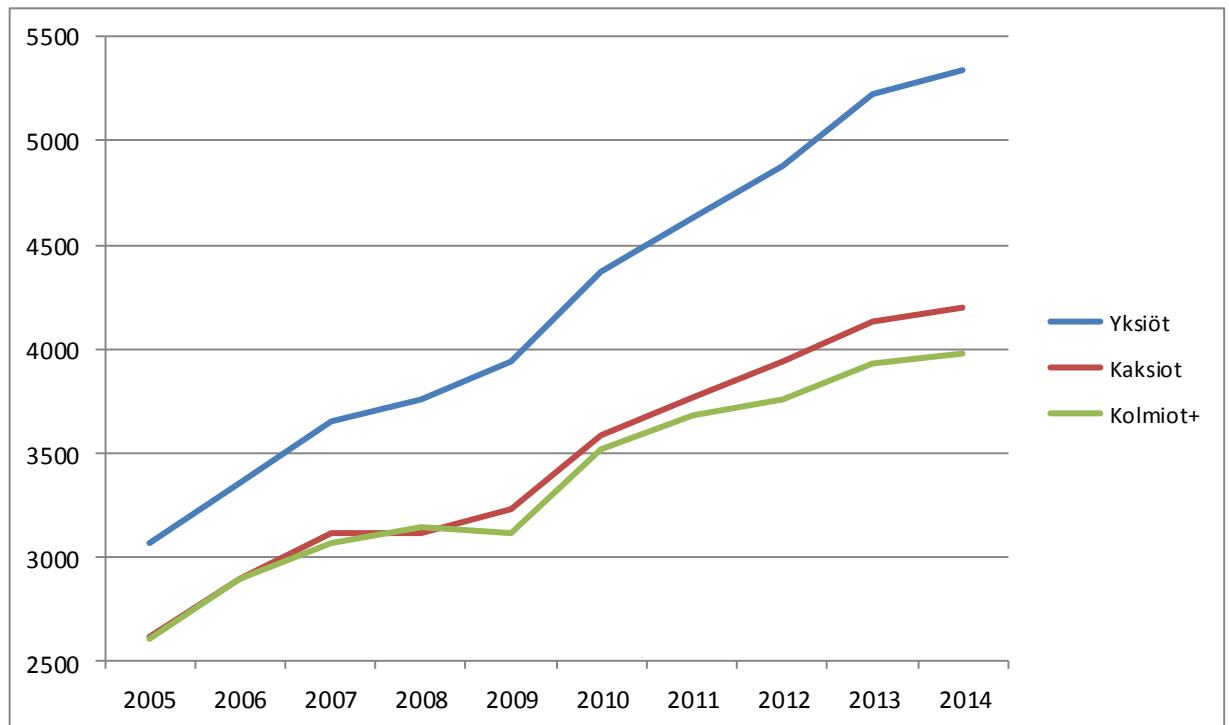
Helsingin asuntojen hintataso puhuttaa monia. Hinnat ovat korkealla tasolla ja kohtuuhintaisia asuntoja on vaikea löytää. Monilla Helsingin alueilla asuntojen neliöhinnat tuntuvat jo karanteen hieman käsistä. Neliöhinnat ovat jo nousseet monissa kaupunginosissa yli 4 000 euron. Tämän lisäksi Helsingistä löytyy kaupunginosia, joissa neliöhinta voi olla tuplastikin edellä mainittua suurempi. Jo 4 000 euron summa on selkeästi enemmän kuin keskivertopalkansaajan kuukausibruttotulot, sillä esimerkiksi Tilastokeskuksen (2015a) mukaan vuonna 2013 palkansaajien kuukausibruttotulojen mediaani oli 2 928 euroa. Tämä luo selkeitä haasteita Helsingin asuntomarkkinoille.

Helsingin asuntojen hinnat ovat selvästi muuta Suomea korkeammat. Tällä hetkellä pienet asunnot ovat Helsingissä hyvin kysytyjä. Helsingissä on myös selkeä puute kohtuuhintaisista uusista asunnoista, jonka takia vanhat ja suuremmat kerrostaloasunnot ovat alkaneet kiinnostamaan ihmisiä. Muuttoliike on pikkuhiljaa kääntymässä päinvastaiseksi eli suunta on nykyään kehyskunnista keskuksiin. Helsingissä vanhojen, uusien ja pienten asuntojen hinnat tulevat pysymään korkealla tasolla uusien asuntojen selkeään alitarjonnan takia. (HYPO 2014, 8–9.)



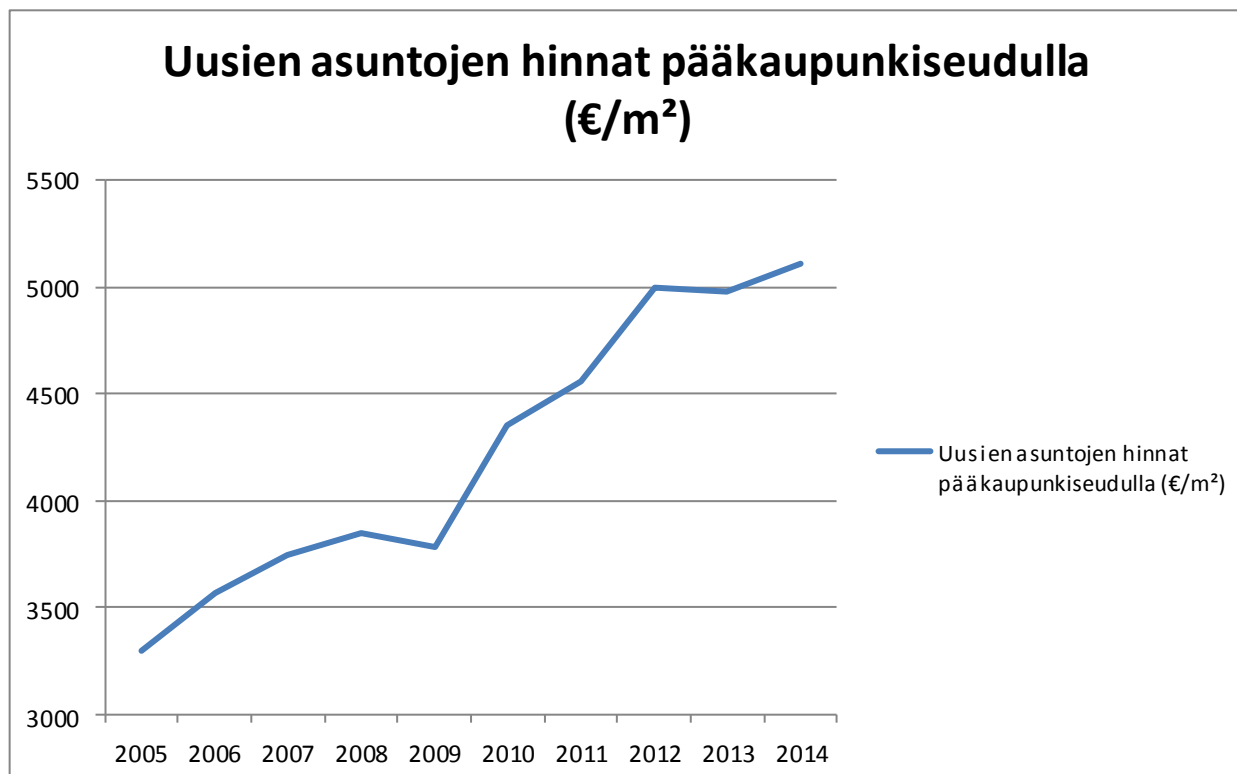
Kuvio 5. Helsingin kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, 1983=100 (Tilastokeskus 2015a)

Yllä olevasta kuviosta (Kuvio 5) nähdään Helsingin kerrostaloasuntojen reaalihintojen kehitys asunnon huoneluvun mukaan eriteltynä. Kuvio esittää yksiöiden, kaksioiden sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hintakehityksen. Kuviosta nähdään, että hintakehitys on ollut vauhdikasta 1990-luvun asuntoromahduksen jälkeen ja asuntojen reaali hinnat ovat nousseet melko tasaisesti vuodesta 1995 lähtien pieniä notkahduksia lukuunottamatta. Vuonna 1995 indeksin arvo oli kaikilla asunnoilla noin 80, kun kymmenen vuotta myöhemmin indeksin arvo oli jo lähes 170. Huomionarvoista kuviossa on myös se, että yksiöiden hintakehitys alkoi eriytyä kaksioista ja tätä suuremmista asunnoista vasta vuoden 2008 jälkeen. Vuoteen 2008 asti hintakehitys oli yhtä nopeaa huoneluvusta riippumatta. Vuoden 2008 jälkeen yksiöiden reaali hinnat ovat alkaneet eriytyä ja niiden hinnat ovatkin kasvaneet selkeästi nopeammin kuin kaksioiden tai kolmioiden hinnat. Yksiöiden hinnat ovat myös jatkaneet isompia asuntoja nopeampaa hintakehitystä koko 2010-luvun alkupuolen aikana. Vuonna 2014 kolmioiden ja niitä suurempien asuntojen reaali hinnat kääntyivät laskuun, kun taas yksiöiden ja kaksioiden hinnat jatkoivat nousuaan, mutta hintojen kasvu oli kuitenkin maltillisempaa kuin aikaisempina vuosina.



Kuvio 6. Helsingin vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat €/m² (Tilastokeskus 2015a)

Yllä olevasta kuviosta (Kuvio 6) nähdään Helsingin vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen kehitys huoneluvun mukaan eriteltyinä. Kuviosta käy ilmi, että yksiöiden hintakehitys on ollut finanssikriisin jälkeen nopeampaa kuin muiden asuntojen vastaava kehitys. Vuodesta 2009 vuoteen 2014 vanhojen asuntojen neliöhinnat ovat nousseet noin kolmanneksella, yksiöiden hintakehityksen ollessa jopa hieman tätä suurempi ja muiden asuntojen hieman matalampi. Vanhojen asuntojen neliöhinnat ovat Helsingissä nousseet vuodesta 2005 asunnon koosta riippumatta vähintäänkin 50 prosenttia. Maltillisin hintakehitys on ollut kolmioilla ja sitä isommilla asunnoilla, kun taas yksiöiden hinnat ovat nousseet samalla aikavälillä peräti lähes 75 prosenttia. Joka tapauksessa asuntojen hintakehitys Helsingissä on ollut nopeaa ja esimerkiksi vuoden 2005 neliöhinnoilla 30 neliömetrin kokoinen vanha kerrostalo-yksiö Helsingistä olisi maksanut hieman yli 90 000 euroa, kun taas vuoden 2014 vastaavilla neliöhinnoilla samasta yksiöstä olisi joutunut maksamaan jo noin 160 000 euroa.



Kuvio 7. Uusien kerrostaloasuntojen neliöhinnat pääkaupunkiseudulla (Tilastokeskus 2015a)

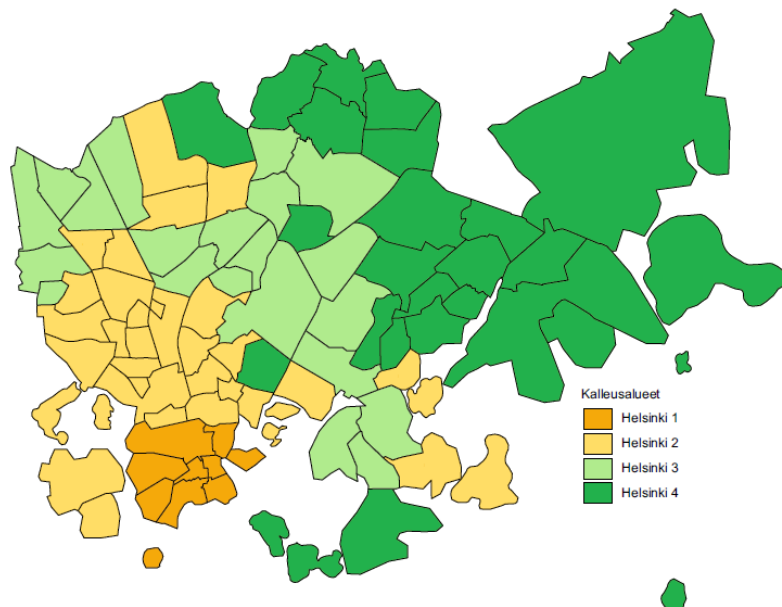
Uudet asunnot ovat tunnetusti kalliimpia kuin vanhat asunnot, koska niissä ei ole remontointitarvetta ja esimerkiksi asunnon varustelutaso voi olla parempi kuin vanhassa asunnossa. Yllä oleva kuvio (Kuvio 7) kertoo uusien kerrostaloasuntojen neliöhinnat pääkaupunkiseudulla. Vertailun vuoksi todettakoon, että Tilastokeskuksen (2015a) mukaan esimerkiksi vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli vuonna 2005 2 410 euroa, vuonna 2010 puolestaan 3 279 euroa ja vuonna 2014 lukema oli 3 739 euroa. Kuvioista nähdään, että uudet asunnot ovat neliöhinnoiltaan yli 1 000 euroa kalliimpia kuin vanhat asunnot. Viimeisen kymmenen vuoden aikana hintaero on vain kasvanut ja uusien asuntojen neliöhinnat olivatkin vuonna 2014 jo noin 1 400 euroa vanhoja asuntoja kalliimpia keskimääräisen neliöhinnan noustessa jo yli 5 100 euron. Pääkaupunkiseudun keskimääräisiä hintoja nostavat Helsingin uusien asuntojen korkeat neliöhinnat, vaikka viime vuosina myös Espoon ja Vantaan uusien asuntojen neliöhinnat ovat nousseet selkeästi etenkin hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueilla.

Asuntojen hinnat kääntyivät laskuun vuoden 2014 kolmannen neljänneksen aikana, mutta huomioitavaa on se, että hinnat kääntyivät laskuun vasta silloin. Tulo- ja työllisyyskehitys on ollut heikkoa jo huomattavasti kauemmin, jolloin asuntojen hintojenkin olisi pitänyt kääntyä laskuun jo ennen vuotta 2014. Asuntojen kysynnän heikentyminen

kompensoituikin kauan tarjonnan joustamisella, mikä omalta osaltaan vaikutti asuntojen hintoihin ja piti yllä korkeaa asuntojen hintatasoa. (PTT 2015, 10.)

Asuntojen hinnat nousivat 1990-luvun loppupuolella sekä 2000-luvun alussa tuloja nopeammin. Tämä johtui pitkälti pysyvästi alemmalle tasolle jääneistä koroista ja asuntolainojen laina-aikojen kasvusta. Helsingin asuntojen hinnat ovat finanssikriisin jälkeen nousseet huomattavasti nopeammin kuin muualla Suomessa. Helsingin asuntojen hintojen tuloja nopeampi nousu on jatkunut huomattavasti kauemmin kuin olisi makrotaloudellisista syistä ollut perusteltua. Asuntojen hintojen vahva kasvu onkin yllättänyt monet, sillä samaan aikaan helsinkiläisten tulot eivät ole kasvaneet samaa tahtia asuntojen hintojen kanssa. 2000-luvun puolivälin jälkeen asuntojen hintakehitys onkin ollut tulokehityksen mukaista kaikkialla muualla Suomessa, paitsi Helsingissä. (PTT 2015, 20–25.)

Pellervon taloustutkimus ennustaa asuntojen hintojen laskevan vuoden 2015 aikana. Edellinen lasku vanhojen kerrostaloasuntojen hinnoissa oli vuonna 2009. Vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä alkanut lasku ei ennusteiden mukaan ole pahimmassakaan tapauksessa yhtä suuri kuin mitä vuoden 2009 hintojen lasku oli. Tämän lisäksi hintojen laskun keston ennakoidaan olevan lyhytaikainen. Vuonna 2015 arvio vuotuisesta laskusta on 0,7 prosenttia. (PTT 2015, 18.)

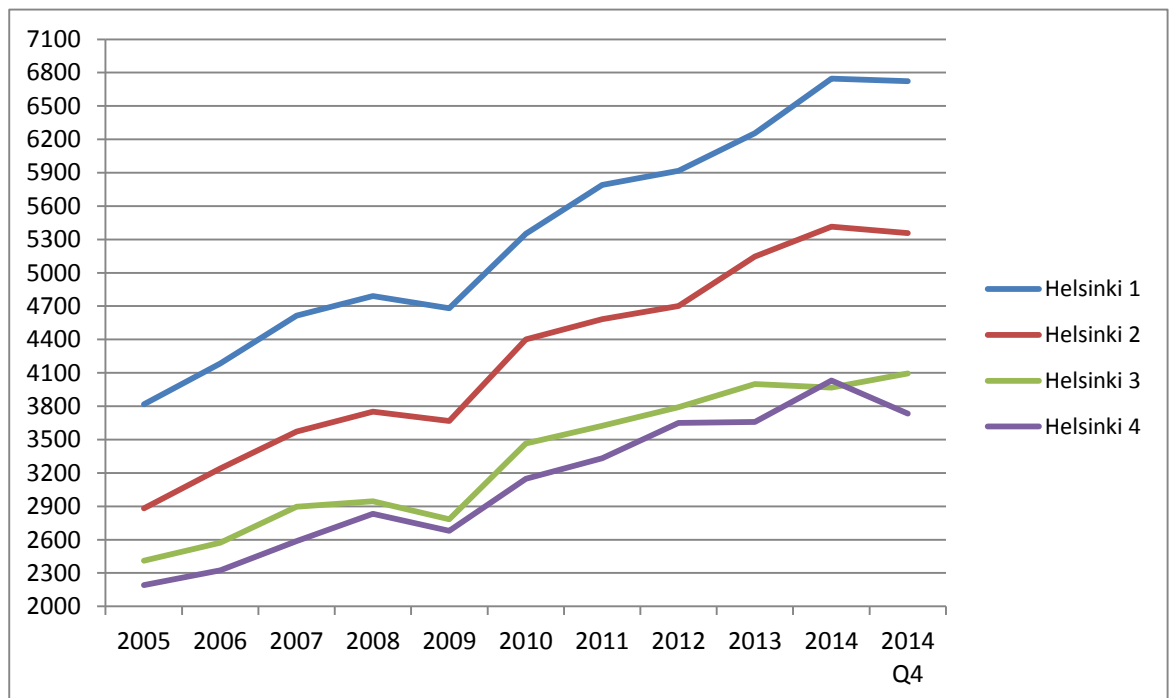


Kuva 1. Helsingin kalleusalueet (Helsingin kaupungin tietokeskus 2014, 8)

Helsingin asuntojen hintataso vaihtelee suuresti eri puolilla kaupunkia. Kaupunki onkin jaettu neljään eri kalleusalueeseen, jotka näkyvät yllä olevasta kuvasta (Kuva 1). Alue 1 käsittää Helsingin ydinkeskustan ja kantakaupungin. Alueeseen 2 kuuluu keskustaa ympäröivät asuinalueet sekä osia Itä- ja Pohjois-Helsingin arvostetuista pientalovaltaisista asuinalueista. Pohjois-Helsingissä tällaisia kalleusalueeseen 2 kuuluvia alueita ovat esimerkiksi Itä- ja Länsi-Pakila sekä Itä-Helsingissä Tammisalo ja Jollas. Alueeseen 3 kuuluu kaupungin keski- ja pohjoisosia ja alueeseen 4 kaupungin itäiset ja koilliset asuinalueet muutamaa poikkeusta lukuunottamatta. Tarkemmat tiedot kalleusalueisiin kuuluvista kaupunginosista löytyy liitteistä postinumeroitain eriteltynä (Liite 1).

Matalalla oleva korkotaso ja nopeasti nousevat vuokrat ovat puolestaan tuoneet lisää sijoittajia Helsingin asuntomarkkinoille. Helsingissä sijoittajien suosikkikohteita ovat erityisesti pienet ja hyvällä sijainnilla olevat asunnot. Tämä osaltaan voimistaa alueellista hintakehityksen eriytymistä sekä myös hintojen eriytymistä asunnon huonelukujen välillä. (PTT 2015, 10.)

Ennen vuotta 2009 vanhojen kerrostaloasuntojen alueellinen hintakehitys Helsingissä oli melko tasaista. Vuoden 2009 jälkeen hintakehitykset ovat alkaneet selvästi eriytyä toisistaan. Alueilla 1 ja 2 hinnat ovat nousseet huomattavasti enemmän kuin alueilla 3 ja 4. Helsingin kalleusalueilla 1 ja 2 asuntojen hinnat ovat kasvaneet lähes 30 prosenttia vuosien 2009–2013 aikana. Alueella 3 hinnat ovat puolestaan nousseet noin 22 prosenttia ja alueella 4 nousua on ollut noin 17 prosenttia. (PTT 2015, 22–23)



Kuvio 8. Helsingin vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen mediaani kalleusalueittain (Tilastokeskus 2015a)

Yllä olevasta kuviosta (Kuvio 8) käy hyvin ilmi Helsingin aluettaiset hintaerot. Kuviosta nähdään vanhojen kerrostaloyksidiöiden hintakehitys kalleusalueittain. Yksidiöiden neliöhinnat ovat korkeammat kuin isompien asuntojen neliöhinnat suuren kysynnän ja rajallisen tarjonnan takia. Vajaan kymmenen vuoden aikana yksidiöiden neliöhintojen mediaani on lähes kaksinkertaistunut kaikilla alueilla. Alueella 1 neliöhintojen mediaani on noussut jo 7 000 euron tuntumaan ja neliöhintojen mediaani on ylittänyt kaikilla alueilla 4 000 euron rajan, tosin vuoden 2014 aikana alueella 4 neliöhintojen mediaani laski 4 000 euron rajan alle 3 733 euroon. Vertailun vuoksi mainittakoon, että Tilastokeskuksen (2015a) mukaan esimerkiksi Turun tai Tampereen yksidiöiden mediaanineliiöhinnat eivät yllä edes Helsingin halvimman eli neljännän alueen tasolle. Vuoden 2014 viimeisellä neljänneksellä Tampereella yksidiöiden mediaanineliiöhinta oli 3 031 euroa ja vastaava lukema Turussa oli 2 346 euroa. Näin ollen Helsingin kalleusalueen 1 yksidiöt ovat mediaanineliiöhinnoiltaan jopa kolme kertaa kalliimpia kuin Turun yksidiöt.

Kuten jo aiemmin mainittiin, asuntojen hinnat kääntyivät laskuun vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä. Hintojen lasku oli matalampi pääkaupunkiseudulla muuhun Suomeen verrattuna. On otettava myös huomioon fakta, että näihin tilastotietoihin kuuluu myös muita talotyyppjeä, kun taas tämä tutkimus keskittyy vain kerrostaloasuntojen hintoihin. Esimerkiksi rivitalojen hintakehitys voi poiketa paljonkin kerrostalojen hintakehityksestä. Tämän lisäksi huomioitavaa hintojen laskussa on se, että hinnat eivät laskeneet kaikilla Helsingin kalleusalueilla eivätkä kaikissa asuntojen kokoluokissa. Esimerkiksi vanhojen kerrostalokaksiöiden hinnat itseasiassa nousivat kalleusalueella 2 vuoden 2014 kahdella viimeisellä neljänneksellä.

Vuonna 2012 Helsingin kalleusalueella 1 asunnon neliöhinta oli noin 8 prosenttia asuntokunnan keskimääräisistä valtionveronalaisista vuosituloista ja kalleusalueella 4 vastaava suhdeluku oli noin 6 prosenttia. Voimakkainta asuntohintojen suhteellinen kasvu on ollut kalleusalueella 1. Kalleusalueen 1 asunnot ovat erittäin kalliita ja käytännössä keskivertopalkansaajan ulottumattomissa. Huomioitavaa on kuitenkin se, että kaikista kalleimmilla alueilla hintakehitystä määrittelee normaalin tulokehityksen lisäksi pääomatulojen kehitys. Pääomatulojen huomioon ottamisen vuoksi kalleusalueen 1 tilanne ei välttämättä ole aivan niin huolestuttava kuin hintojen kehitys suhteessa tuloihin osoittaisi. (PTT 2015, 24.)

Vaikka asuntojen hinnat Helsingissä ovatkin korkeat, on omistusasuminen Helsingissä itseasiassa suhteellisen halpaa vuokralla asumiseen verrattuna. Vuokrataso on korkea ja sen ei myöskään odoteta laskevan korkean kysynnän vuoksi. Pellervon taloustutkimuksen (2015, 29) mukaan omistusasuminen Helsingissä ei ole koskaan viimeisen kymmenen

vuoden aikana ollut yhtä halpaa suhteessa vuokralla asumiseen kuin mitä se tulee olemaan vuoden 2015 aikana.

4.2 Tarjonta ja kysyntä

Helsingissä oli vuoden 2012 lopussa noin 330 000 asuntoa. 4.4.2015 Etuovi.com sivustolla oli myynnissä 3 402 kerrostaloasuntoa Helsingistä. Tästä määrästä 286 oli yksiöitä, 1 225 kaksioita, 1 179 kolmioita ja näitä suurempia asuntoja myynnissä oli 710 kappaletta. Myytävinä olevista kerrostaloasunnoista rakennusvuotena oli vuosi 2010 tai sitä uudempi 1 461 kohteessa, joka on yli 40 prosenttia kaikista sivustolla myynnissä olevista kerrostaloasunnoista.

Suomen hypoteekkiyhdistyksen (2014, 2) mukaan Helsingin seudulla asuntokauppojen määrissä alkoi näkyä vuoden 2014 lopulla piristymisen merkkejä, joka puolestaan kertoo Helsingin asuntojen tarpeesta sekä jatkuvasta kysynnästä. Kysyntä kohdistuu kuitenkin yhä enemmän pieniin asuntoihin, mikä näkyy selkeästi esimerkiksi niiden tarjonnassa. Kuten yllä huomattiin, kaksioita oli Helsingissä myynnissä yli nelinkertainen määrä kuin yksiöitä.

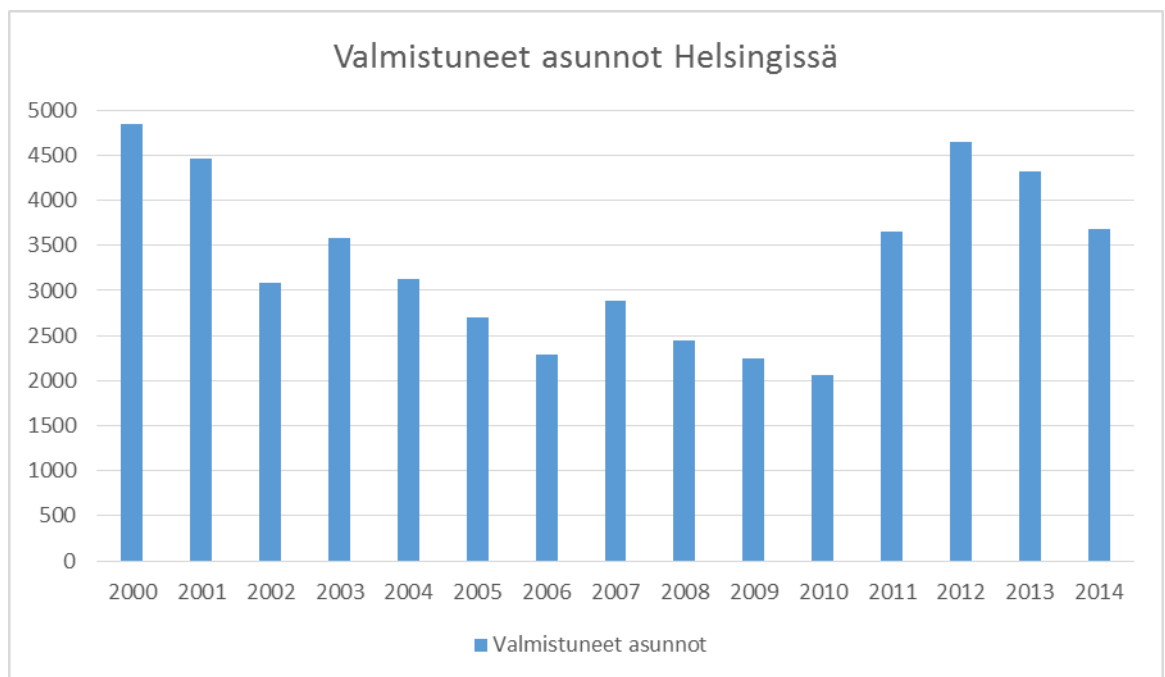
Kysyntää Helsingin asunnoille luo myös jatkuva muuttoliike. Helsingin asukasluku on Tilastokeskuksen (2015a) mukaan kasvanut viime vuosien aikana 7 000–9 000 asukkaalla joka vuosi. Väestönkasvun nopeus on myös jatkuvasti kasvanut viime vuosien aikana. Tämä luo painetta etenkin yksiöihin, koska niiden tarjonta ei Helsingissä ole kysyntään nähden riittävää.

Suomen hypoteekkiyhdistyksen (2015, 3–4) mukaan kohtuuhintaisia asuntoja ei rakenneta lähellekään tarvittavaa määrää, jonka seurauksena pääkaupunkiseudun ja etenkin Helsingin ongelmat tulevat pahenemaan, mikäli uusien asuntojen tuotantoa ei pystytä lisäämään nykyisestä. Uusien asuntojen rakennusmäärät eivät siis tällä hetkellä pysty vastaamaan asuntojen kysyntään. Toisaalta ongelmana on juurikin kohtuuhintaisten asuntojen saatavuus. Kuten kuvioista 7 nähtiin, uusien asuntojen neliöhinnat pääkaupunkiseudulla ovat yli 5 100 euroa.

Uudisrakentaminen lisää asuntojen tarjontaa asuntomarkkinoilla. Helsingin alueella uudisrakentamisen määrät ovat jääneet tavoitteistaan jo useamman vuoden ajan. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen mukaan (Ympäristöministeriö 2012, 1) vuosien 2012 ja 2015 välisenä aikana Helsinkiin

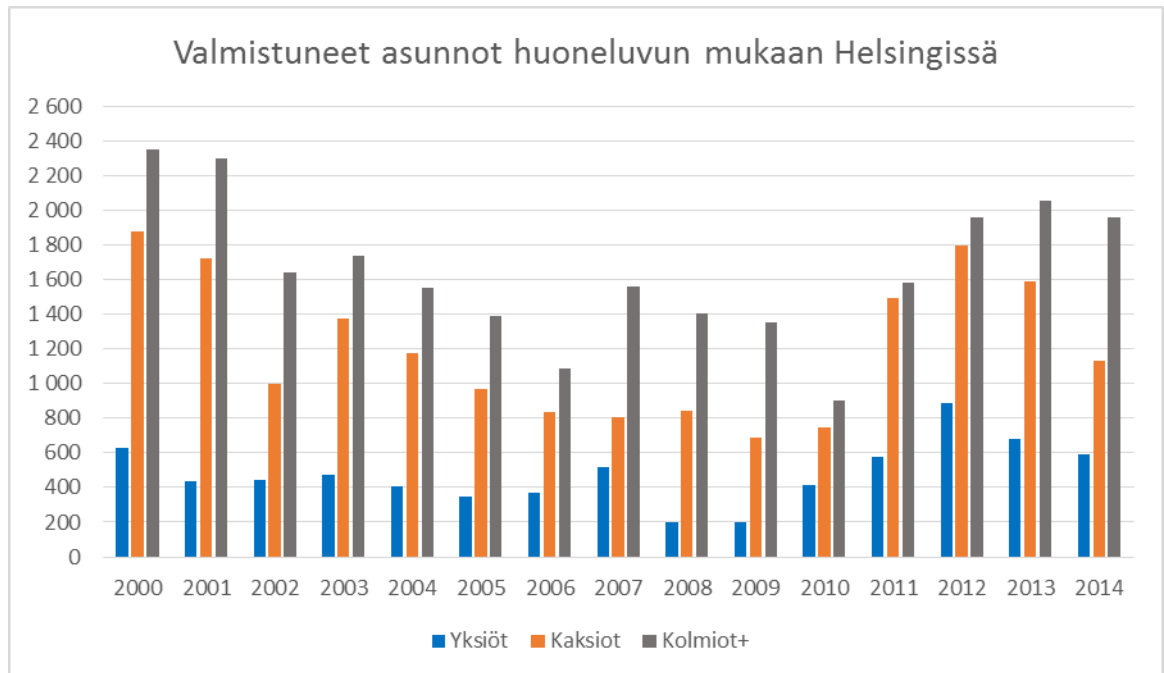
tulisi rakentaa noin 5 000 asuntoa vuodessa eli yhteensä noin 20 000 asuntoa vuoden 2015 loppuun mennessä.

Vuosi 2012 olikin rakentamisen kannalta yksi 2000-luvun huippuvuosista, vaikka silloinkin jäättiin aiesopimuksen tavoitteista. Vuoden 2012 aikana uusia asuntoja valmistui Helsinkiin 4 643 kappaletta. Vuoden 2012 jälkeen määrät laskivat ja vuonna 2013 määrä oli 4 320 asuntoa ja vuonna 2014 enää vain 3 679 asuntoa. (Rauniomaa 2015, 7.) Vuoden 2015 kuluessa uusia asuntoja valmistunee suurin piirtein sama määrä kuin vuonna 2014. Tämä tarkoittaisi sitä, että aiesopimuksen tavoitteista jäädään selvästi ja yhteensä valmistuneita asuntoja aiesopimuksessa määritellyllä aikavälillä olisi näin ollen noin 16 000 asuntoa.



Kuvio 9. Valmistuneet asunnot Helsingissä 2000-luvulla (Rauniomaa 2015, 7.)

Yllä olevasta kuviosta (Kuvio 9) nähdään valmistuneiden asuntojen määrä Helsingissä 2000-luvun aikana. Kuviosta käy ilmi, ettei valmistuneiden asuntojen määrä ole yhtenäkkään vuonna ylittänyt 5 000 asunnon rajaa ja 4 000 asunnon rajakin on ylitetty vain neljänä vuonna. Uusia asuntoja valmistui vuosien 2005 ja 2010 välillä alle 3 000 asuntoa vuodessa, vuoden 2010 ollessa heikoin vuosi 2000-luvun aikana, jolloin valmistuneiden asuntojen määrä oli vain hieman yli 2 000 asuntoa. Vuoden 2009 ja 2010 asuntotuotantoa selittää toki vuoden 2008 finanssikriisi, mutta vuosien 2005 ja 2008 välillä asuntojen hinnat nousivat tasaisesti Helsingissä. Finanssikriisin jälkeen asuntotuotanto lähti nopeasti nousuun, mutta nousua kesti vain hetken ja asuntotuotannon lasku alkoi jo vuoden 2012 jälkeen.



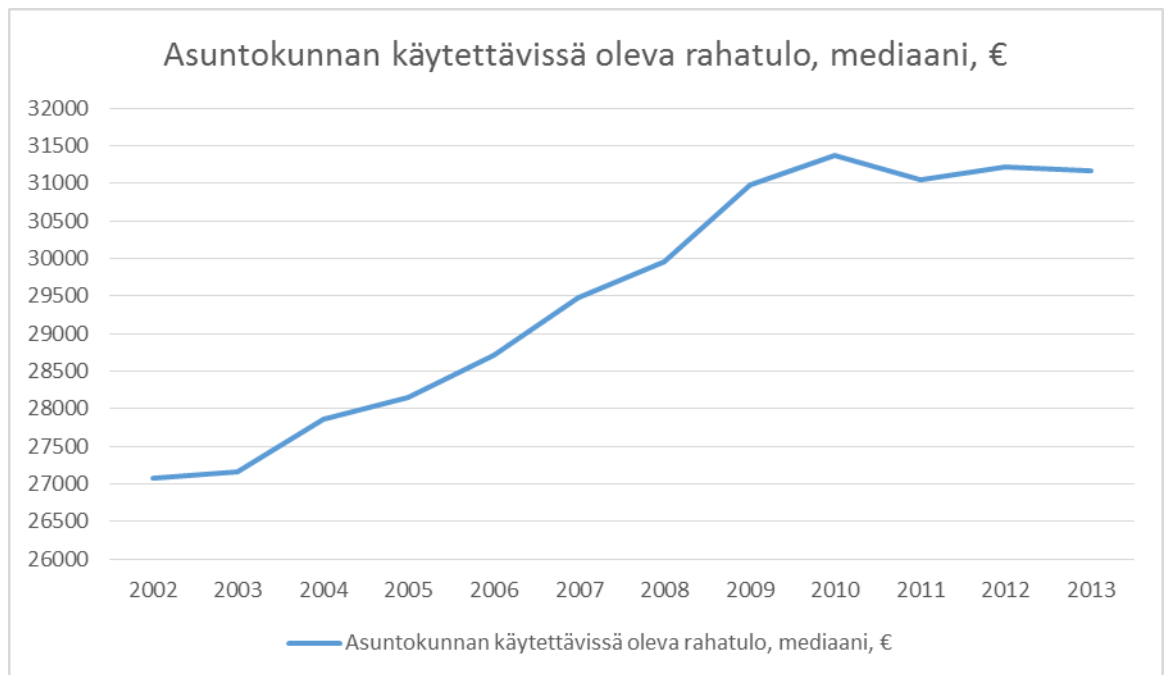
Kuvio 10. Valmistuneet asunnot Helsingissä 2000-luvulla huoneluvun mukaan eriteltynä (Rauniomaa 2015, 7.)

Koko asuntotuotannon lisäksi on huomioitava yksiöiden rakennusmäärät, koska niiden kysyntä on Helsingissä vahvistunut jatkuvasti. Yllä oleva kuvio (Kuvio 10) esittää 2000-luvulla Helsinkiin valmistuneet asunnot huoneluvun mukaan eriteltynä. Kuviosta nähdään, että Helsinkiin on vuosittain valmistunut yksiöitä noin 200–900 kappaletta. Kaksioita ja kolmioita rakennettiin joka vuosi noin kolmin- tai nelinkertainen määrä yksiöihin nähden. Finanssikriisin aikaan yksiöitä valmistui vain 202 kappaletta sekä vuonna 2008 että vuonna 2009. Rakentamisen huippuvuonna 2012 yksiöitä valmistui 885 kappaletta, mutta vuonna 2014 määrä oli enää 592 kappaletta. Joka tapauksessa väestönkasvun ollessa noin 9 000 henkeä vuodessa, ovat nykyiset uusien yksiöiden rakennusmäärät selkeästi riittämättömiä eivätkä ne pysty vastaamaan yksiöiden kysyntään.

Tarjonta ja kysyntä eivät juurikaan tällä hetkellä kohtaa Helsingin asuntomarkkinoilla. Toisessa ääripäässä ovat yksiöt, joissa tarjontaa on selkeästi vähemmän kuin mitä kysyntää olisi. Toisesta ääripäästä löytyvät puolestaan suuret kolmiot ja neljän huoneen tai sitä suuremmat asunnot, joissa tarjontaa taas on enemmän kuin mitä kysyntää tällä hetkellä on. Helsingin Sanomien (2015) mukaan ostajan markkinat vallitsevat etenkin suurien asuntojen kaupassa, jossa tinkimisvaraa löytyy monista kohteista paljonkin, mutta yksiöiden kohdalla tilanne voi olla jopa päinvastainen ja ostaja voi joutua pahimmassa tapauksessa keskelle hintasotaa.

4.3 Muita haasteita

Suomen talouden tilannetta voisi tällä hetkellä kuvailla epävarmaksi. Talouden kasvuennusteet ovat matalia tai jopa negatiivisia ja esimerkiksi Nordea (2015) ennustaa Suomen bruttokansantuotteen laskevan 0,2 prosenttia vuonna 2015. Talouden epävarmuudella onkin suuri rooli asuntomarkkinoilla. Suomen hypoteekkiyhdistyksen (2014, 6) mukaan asuntoon liittyviä päätöksiä harkitaan tällä hetkellä tarkkaan juurikin epävarmuuden takia, eikä Helsingin perusongelma, eli uusien asuntojen liian korkea hintataso suhteessa asunnon ostajien ostokykyyn sekä -haluun, helpota asiaa.



Kuvio 11. Asuntokunnan käytettävissä oleva rahatulo Helsingissä, mediaani (Tilastokeskus 2015a)

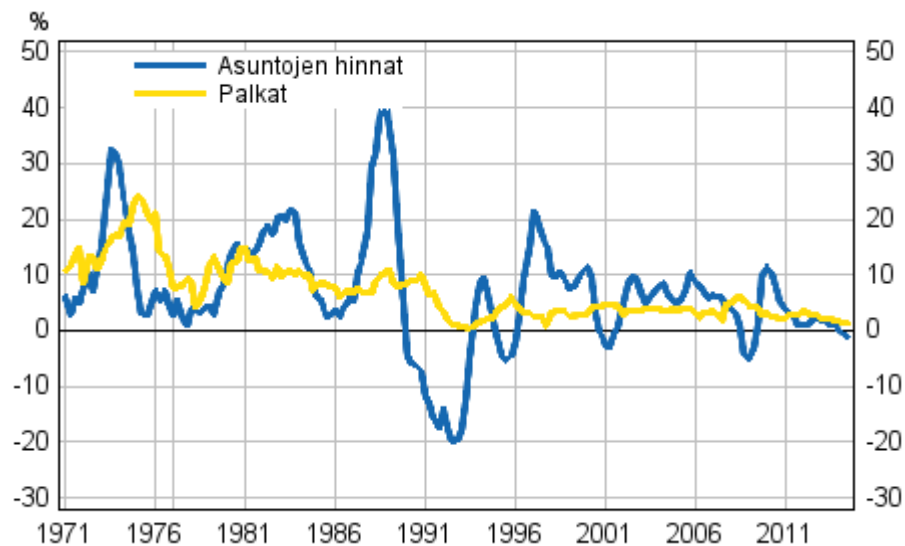
Yllä olevasta kuviosta (Kuvio 11) nähdään Helsingin asuntokuntien käytettävissä olevan rahatulon mediaanin kehitys. Käytettävissä oleva rahatulo on Tilastokeskuksen (2015b) määritelmän mukaan bruttorahatulot, johon kuuluvat esimerkiksi palkka- ja omaisuustulot, vähennettynä maksetuilla tulonsiirroilla. Kuviosta nähdään kehityksen olleen heikkoa vuodesta 2010 lähtien. Ennen vuotta 2010 käytettävissä oleva rahatulo nousi kuitenkin melko tasaisesti. Esimerkiksi vuodesta 2005 vuoteen 2009 käytettävissä oleva rahatulo kasvoi noin 4 000 eurolla. Samaan aikaan uusien kerrostaloasuntojen neliöhinnat nousivat pääkaupunkiseudulla noin 500 euroa ja vanhojen kerrostalokaksioden neliöhinta Helsingissä nousi noin 700 euroa. Heikko kehitys alkoi vuoden 2010 jälkeen. Vuodesta 2010 käytettävissä oleva rahatulo on itseasiassa jopa vähentynyt hieman. Samaan aikaan, vaikka tulokehitys on ollut heikkoa, ovat uusien kerrostaloasuntojen neliöhinnat

nousseet pääkaupunkiseudulla noin 600 euroa ja vanhojen kerrostalokaksioden neliöhinta Helsingissä on noussut noin 700 euroa.

Pellervon taloustutkimuksen (2015, 12) mukaan kotitalouksien käytettävissä olevat tulot määrittävät asuntojen hintakehitystä kaupunkimaisilla alueilla pitkällä aikavälillä.

Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat kuitenkin jääneet jo usean vuoden ajan kauas asuntojen hintakehityksestä.

Heikosta tulokehityksestä huolimatta Pellervon taloustutkimuksen tutkimuksen mukaan ei tällä hetkellä voida puhua asuntomarkkinoiden hintakuplasta. Vaikka hintakuplaa ei tällä hetkellä markkinoilla ole, voidaan tulojen ja asuntojen hintojen välistä suhdetta pitää sen suuruuden takia huolestuttavana. Hyvänä esimerkkinä tästä on saman tutkimuksen laskelma, jonka mukaan keskituloiselta helsinkiläiseltä kuluu lähes 3,5 vuotta ja pienituloiselta lähes 6,5 vuotta noin 145 000 euroa maksavan yksion 10 prosentin omarahoitusosuuden säästämiseen. (Alho ym. 2013, 15–38)



Kuvio 12. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2014 (Tilastokeskus 2014b)

Yllä olevasta kuviosta (Kuvio 12) nähdään asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1970-luvulta lähtien. Tilastokeskuksen (2014b) mukaan asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut noin prosentin verran palkkakehitystä nopeampaa. Palkankorotuksia ei juurikaan ole tai ne ovat tällä hetkellä erittäin pieniä.

Korkotaso on ollut matala jo usean vuoden ajan. Yleiseen markkinatilanteeseen perustuen korkotaso tuskin tulee nousemaan paljoakaan vielä pariin vuoteen. Matala korkotaso on positiivinen asia asuntomarkkinoille ja se piristääkin usein asuntomarkkinoita normaalissa

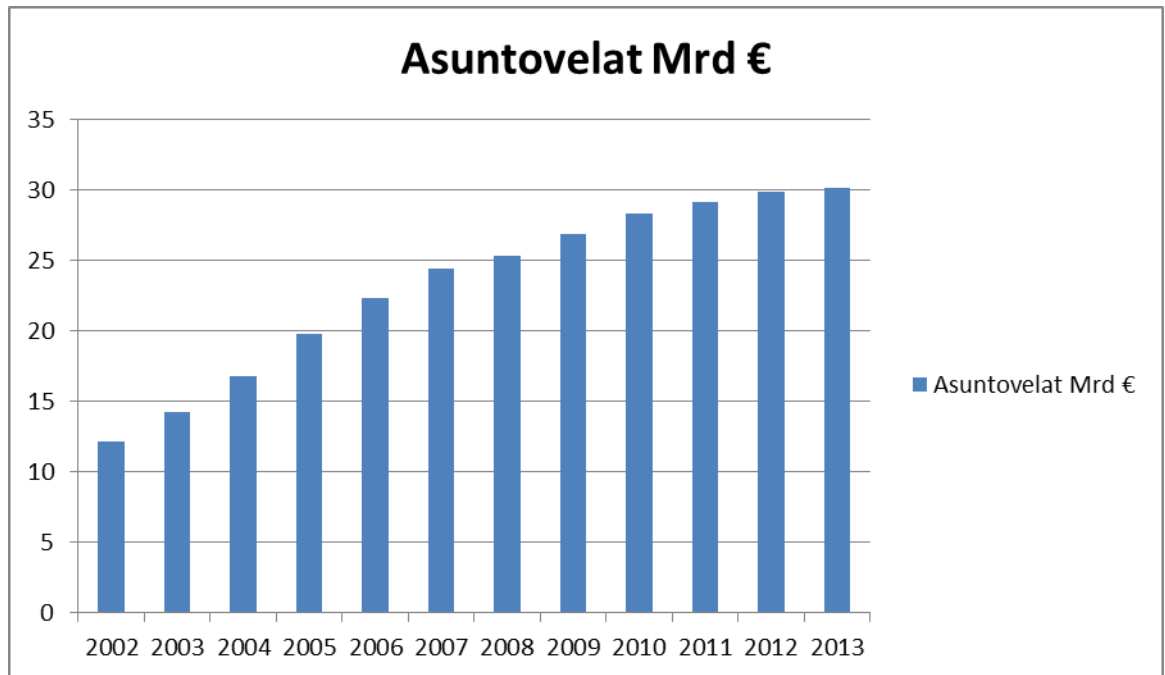
taloustilanteessa. Suomen hypoteekkiyhdistyksen (2014, 7) mukaan korkotaso onkin pitänyt yllä asuntomarkkinoiden nykyistä kehitystä, mutta siitä tuskin on enää markkinoita elvyttäväksi tekijäksi.

Asuntomarkkinoilla vallitseva epävarmuus on suuri kysymysmerkki tulevan kehityksen ennakoimiselle. Pellervon taloustutkimuksen (2015, 25) mukaan Helsingin asunnoille vuodeksi 2015 ennustettu hintojen lasku ei ole markkinoiden sopeutumista kohti pitkän aikavälin tasapainotasoja ja epävarmuuden pienikin hellittäminen voi näkyä Helsingin asuntomarkkinoilla hyvinkin nopeasti.

Helsingin ja koko Suomen asuntomarkkinoita voisi merkittävästi heilauttaa ulkopuolinen makrotaloudellinen shokki. Mikäli tällaista shokkia ei markkinoilla esiinny, ei hintojen lasku tule olemaan kovinkaan suuri. Tällöin asuntojen hintakehitys seuraisi todennäköisesti tulevana vuosina alhaista palkkakehitystä. Ulkopuolisen makrotaloudellisen shokin mahdollisuus on kuitenkin tulevana vuosina normaalia suurempi. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi USA:n arvopapereiden arvostustasot tai euroalueen heikkous, joilla olisi mahdollisesti suurikin vaikutus Suomen asuntomarkkinoihin. Asuntomarkkinat eivät saa enää apua korkojen laskusta, koska korkotaso on jo erittäin matala. Ulkopuolisen shokin todennäköisyys on kuitenkin lähes sama kuin heikon tulokehityksen perusskenaarion. Tulevaa hintakehitystä onkin tämän takia hankala ennustaa ja asuntojen hintojen odotettu varianssi on tällä hetkellä korkea. (PTT 2015, 25–26)

Heikko talouskehitys näkyy myös työmarkkinoilla ja on selkeä haaste asuntomarkkinoiden kehitykselle. Tilastokeskuksen (2015c) mukaan työttömyyskehityksen trendi on jo muutaman vuoden ajan ollut nouseva ja Suomen työttömyysaste olikin helmikuussa 2015 10,1 prosenttia, joka oli tasan prosentin enemmän kuin edellisvuoden helmikuussa. Kasvava työttömyysprosentti tukeekin Pellervon taloustutkimuksen (2015, 18) vuodelle 2015 ennustamaa asuntojen hintojen laskua.

Työmarkkinoiden heikohkon kehityksen lisäksi asuntokunnat ovat viimeisen vuosikymmenen aikana velkaantuneet melko nopeasti. Asuntokuntien velat ovatkin reaalisesti mitattuna kaksinkertaistuneet vuosien 2002 ja 2013 välillä, kun samaan aikaan käytettävissä oleva rahatulo kasvoi vain 28 prosenttia. Vuonna 2013 asuntokunnilla oli asuntovelkoja yhteensä lähes 82 miljardia euroa ja velkaa noin kaksi kertaa vuositulojen verran. Parempaa kehitystä on kuitenkin vihdoin havaittavissa ja velkaantumisen kasvu näyttäisikin pysähtyneen vuoden 2013 aikana. (Tilastokeskus 2015d.)



Kuvio 13. Uudenmaan asuntokuntien asuntovelkojen kehitys vuoden 2013 rahassa (Tilastokeskus 2015a)

Uudellamaalla velkaantuminen on ollut muuta maata nopeampaa. Yllä olevasta kuviosta (Kuvio 13) nähdään Uudenmaan asuntokuntien asuntovelkojen kehitys vuodesta 2002 vuoteen 2013. Kaikki kuvion summat on esitetty vuoden 2013 rahassa. Tällä aikavälillä asuntovelkojen määrä on noussut noin 12 miljardista eurosta noin 30 miljardiin euroon eli määrä oli vuonna 2013 jo 2,5 kertainen vuoteen 2002 verrattuna. Toisaalta myös Uudellamaalla asuntovelkojen kasvu on jo hidastunut selvästi ja kasvoi vuodesta 2012 enää hieman yli 200 miljoonalla eurolla, kun muina vuosina kasvu on ollut noin 1-3 miljardia euroa.

5 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää ovatko asuntojen hinnat yliarvostettuja Helsingissä eli löytyykö Helsingin asuntomarkkinoilta asuntojen hintakuplaa. Näiden lisäksi tavoitteena on myös selvittää onko nykytilanteessa yhteneväisiä tekijöitä edellisiin hintaromahduksiin. Tutkimus toteutetaan vertailevana tutkimuksena ja osiossa vertaillaan asuntojen hintapyyntöjä sekä toteutuneita myyntihintoja Helsingissä. Tämän lisäksi tehdään testejä ja vertailuja hintapyyntöjen eroista toteutuneisiin hintoihin.

5.1 Asuntojen hintapyyntöjä ja toteutuneita myyntihintoja

Tässä osiossa esitellään esimerkkejä kerrostaloasunnoista Helsingin eri kalleusalueilta ja vertailun vuoksi muutama esimerkki Turusta ja Tampereelta. Esimerkkejä on kahdenlaisia: toteutuneita asuntokauppoja sekä hintapyyntöjä asunnoista. Kaikki toteutuneet asuntokaupat on katsottu 12.4.2015 asuntojen.hintatiedot.fi sivustolta, joka on Ympäristöministeriön sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen yhteinen hakupalvelu yksittäisistä toteutuneista asuntokaupoista Suomessa. Kaikki hintapyyntöesimerkit ovat katsottu samana päivänä Etuovi.com sivuston myytävinä olevista asunnoista.

Kaupunginosa	Osoite	Rakennus- vuosi	Asunnon koko m ²	Hintapyyntö €	Neliöhinta €/m ²
1. Ullanlinna	Laivurinkatu 43	1927	24	181 500	7 563
2. Etu-Töölö	Mechelininkatu 2	1938	29	215 000	7 414
3. Jätkäsaari	Saukonpaadenranta 22	2016	39,5	406 690	10 296
4. Kamppi	Kalevankatu 49	1971	55	348 000	6 327
5. Punavuori	Merimiehenkatu 31	1938	60	389 000	6 483
6. Keskusta	Alvar Aallon katu 5	2014	74	1 045 000	14 122
7. Ullanlinna	Neitsytpolku 3	1956	76,5	490 000	6 405
8. Kruununhaka	Kristianinkatu 1	1902	86	464 000	5 395
9. Kamppi	Albertinkatu 27	2016	103	825 000	7 994

Taulukko 1. Asuntojen hintapyyntöjä kalleusalueelta 1 (Etuovi.com 2015)

Yllä olevasta taulukosta (Taulukko 1) nähdään 9 erilaista kalleusalueella 1 sijaitsevaa kerrostaloasuntoa. Asunnoista on taulukoitu sijainti, asunnon rakennusvuosi, koko, hintapyyntö sekä hintapyyntönsä muodostama neliöhinta. Kohteet 1-3 ovat yksiöitä, kohteet 4-6 kaksioita sekä kohteet 7-9 kolmioita. Yksi esimerkki jokaisesta kokoluokasta on uusi asunto. Kohteissa 4 ja 5 asunnon ilmoitettu kunto oli hyvä ja muissa vanhoissa asunnoissa tyydyttävä.

Kalleusalueen 1 hintapyyntöjen neliöhinnat vaihtelivat vajaasta 5 500 eurosta reiluun 14 000 euroon. Tilastokeskuksen (2015a) mukaan vuonna 2014 kalleusalueella 1 vanhojen kerrostaloyksöiden keskimääräinen neliöhinta oli 6 730 euroa, kun taas puolestaan kaksioiden ja kolmioiden neliöhinnat olivat noin 6 000 euroa. Taulukosta huomataan, että kaikkien kohteiden hintapyyntöt, pois lukien Kruununhaassa Kristianinkadulla sijaitseva kolmio, ovat suurempia kuin keskimääräiset alueen neliöhinnat. On kuitenkin syytä huomata, että Kruununhaan asunnon alhaisempaa hintapyyntöä selittää kohteeseen muutaman vuoden sisällä tuleva putkiremontti.

Kalleusalueella 1 uusien asuntojen neliöhinnat kohoavat jopa yli 10 000 euron. Vuonna 2014 keskimääräinen uusien asuntojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 5 109 euroa. Taulukon 1 kallein kohde löytyi aivan Helsingin päärautatieaseman vierestä. Kohteen 6 hintapyyntö oli hieman yli miljoona euroa. Siten neliö hinnaksi muodostui yli 14 000 euroa. Uusien asuntojen hintapyyntöjen neliöhinnat olivat asunnon koosta ja sijainnista riippuen vähintäänkin noin 1 500 euroa suurempia kuin vanhojen asuntojen.

Kaupunginosa	Asunnon kunto	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Myyntihinta €	Neliöhinta €/m ²
Ullanlinna	Tyydyttävä	1928	28	213 100	7 611
Etu-Töölö	Tyydyttävä	1911	30	198 000	6 600
Kamppi	Hyvä	1951	53	320 000	6 038
Punavuori	Tyydyttävä	1927	57,5	295 000	5 130
Kruununhaka	Tyydyttävä	1913	85,5	512 000	5 988
Kluuvi	Hyvä	2013	80,5	725 000	9 006

Taulukko 2. Toteutuneita myyntihintoja kalleusalueelta 1 (Asuntojen.hintatiedot.fi 2015)

Kaikille hintapyyntöesimerkeille ei löytynyt vastaavaa toteutunutta kauppaa. Toteutuneista kaupoista ei ole saatavilla tietoa asunnon katuosoitteesta. On myös hyvä huomioida, että asuntojen hinnat voivat vaihdella kaupunginosan sisällä paljonkin. Tämän takia on mahdollista, että esitetty esimerkki toteutuneesta kaupasta ei välttämättä vastaa taulukon 1 esimerkkiä niin hyvin kuin muut tiedot voisivat antaa olettaa.

Kalleusalueella 1 toteutuneista asuntokaupoista (Taulukko 2) osa on mennyt nykyisten hintapyyntöjen (Taulukko 1) mukaan ja osa puolestaan on ollut niistä hyvinkin kaukana. Taulukosta kuitenkin nähdään, että kolmessa esimerkissä toteutunut neliöhinta on alhaisempi kuin nykyinen hintapyyntö. Kahdessa tapauksessa neliöhinta on suurinpiirtein yhtä suuri. Kruununhaan kohteessa olisi todennäköisesti alhaisempi toteutunut

myyntihinta kuin mitä hintapyyntö kohteesta 8 (Taulukko 1) olisi ollut ilman tulevaa putkiremonttia.

Kaupunginosa	Osoite	Rakennus- vuosi	Asunnon koko m ²	Hintapyyntö €	Neliöhinta €/m ²
1. Sörnäinen	Pääskylänkatu 1	1928	24	150 000	6 250
2. Kallio	Helsinginkatu 8	1928	26	179 000	6 885
3. Lauttasaari	Kiviaidankatu 3	2016	32,5	250 000	7 692
4. Vallila	Aleksis Kiven katu 19	2016	47	329 200	7 004
5. Kallio	Kalliolanrinne 3	1939	56	319 000	5 693
6. Lauttasaari	Haahkatie 5	1953	63	278 000	4 413
7. Etelä-Haaga	Kauppalantie 28	1963	71	248 000	3 493
8. Itä-Pasila	Kasöörinkatu 4	1975	72,5	273 000	3 766
9. Lauttasaari	Heikkiläntie 6	2015	88	610 000	6 932

Taulukko 3. Asuntojen hintapyyntöjä kalleusalueelta 2 (Etuovi.com 2015)

Yllä olevassa taulukossa (Taulukko 3) on esimerkkejä kalleusalueella 2 sijaitsevista asunnoista. Näistä esimerkeistä kohteiden 2 ja 8 ilmoitettu kunto oli hyvä ja muilla vanhoilla asunnoilla tyydyttävä. Kalleusalueella 2 asuntojen hintapyyntöjen neliöhinnat vaihtelivat vajaan 3 500 euron ja vajaan 7 700 euron välillä. Tilastokeskuksen (2015a) mukaan vuonna 2014 kalleusalueella 2 vanhojen kerrostaloyksidiöiden keskimääräinen neliöhinta oli noin 5 400 euroa, kaksidiöiden neliöhinta oli noin 4 600 euroa ja kolmiöiden neliöhinnat olivat tasan 4 400 euroa. Kalleusalueella 2 on havaittavissa pientä eriytymistä hintojen suhteen. Etenkin yksiöiden hintapyyntöjen neliöhinnat olivat selkeästi korkeampia kuin alueen keskimääräinen neliöhinta. Kohteet 7 ja 8 olivat puolestaan keskimääräistä hintatasoa halvempia. Osaltaan niiden hintoja selittävä tekijä on alueiden eroavaisuudet. Esimerkiksi Kallio on nykyään erittäin suosittu asuinalue, joka siten selittää korkeampia hintoja ja osaltaan myös nostaa alueen 2 keskiarvohintoja.

Myös alueella 2 uusien asuntojen hintapyyntö olivat keskiarvoa korkeampia. Uusien asuntojen hinnat olivat maltillisempia kuin kalleusalueella 1, neliöhintojen kuitenkin noustessa 7 000 euroon. Taulukon 3 kallein kohde löytyi Lauttasaaresta, jonka neliöhinta oli lähes 7 700 euroa. Tämä puolestaan on yli 2 500 euroa enemmän kuin uuden asunnon keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla.

Kaupunginosa	Asunnon kunto	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Myyntihinta €	Neliöhinta €/m ²
Kallio	Tyydyttävä	1938	26	159 000	6 115
Vallila	Hyvä	2013	57	325 000	5 702
Kallio	Hyvä	1931	56	262 000	4 679
Itä-Pasila	Hyvä	1974	74,5	278 000	3 732
Etelä-Haaga	Tyydyttävä	1961	74	310 000	4 189

Taulukko 4. Toteutuneita myyntihintoja kalleusalueelta 2 (Asuntojen.hintatiedot.fi 2015)

Kalleusalueella 2 toteutuneissa asuntokaupoissa (Taulukko 4) on sama tilanne kuin alueen 1 kaupoissa. Yksi kohde oli toteutunut hintapyyntöön mukaisesti, 3 kohdetta reilustikin sen alle ja yhden kohteen myyntihinta oli suurempi kuin tämänhetkinen hintapyyntö. Esimerkiksi Vallilan uudiskohteessa toteutunut myyntihinta oli noin 1 300 euroa alhaisempi kuin kohteen 5 (Taulukko 3) hintapyyntö. Toisaalta Etelä-Haagan kohteessa tilanne onkin päinvastainen ja toteutunut myyntihinta on noin 700 euroa korkeampi kuin kohteen 7 (Taulukko 3) hintapyyntö.

Kaupunginosa	Osoite	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Hintapyyntö €	Neliöhinta €/m ²
1. Kannelmäki	Vanhaistentie 4	1960	26,5	135 000	5 094
2. Oulunkylä	Rautiontie 8	2015	26,5	169 800	6 408
3. Koskela	Juhana Herttuan tie 6	1972	34,5	169 000	4 899
4. Pitäjänmäki	Konalantie 4	1963	47	152 000	3 234
5. Arabianranta	Berliininkatu 9	2015	47,5	277 000	5 832
6. Pukinmäki	Unikkotie 3	1992	56,5	189 000	3 345
7. Herttoniemi	Hiihtomäentie 37	1956	67	264 000	3 940
8. Tapaninvainio	Tyynelänkuja 6	1980	76,5	209 000	2 732
9. Arabianranta	Posliinipiha 1	2014	111	636 581	5 735

Taulukko 5. Asuntojen hintapyyntöjä kalleusalueelta 3 (Etuovi.com 2015)

Yllä olevassa taulukossa (Taulukko 5) esitetään esimerkkejä kalleusalueella 3 sijaitsevista asunnoista ja niiden hintapyyntöistä. Asunnon ilmoitettu kunto oli kohteissa 1, 3 ja 8 hyvä ja muissa vanhoissa asunnoissa tyydyttävä. Kalleusalueella 3 asuntojen hintapyyntöjen neliöhinnat vaihtelivat noin 2 700 eurosta noin 6 400 euroon. Tilastokeskuksen (2015a mukaan vuonna 2014 kalleusalueella 3 vanhojen kerrostaloyksien keskimääräinen neliöhinta oli noin 4 100 euroa, kaksien neliöhinta oli noin 3 400 euroa ja kolmioiden neliöhinnat olivat noin 3 200 euroa. Yksiöiden hintapyyntöt olivat myös alueella 3 selkeästi korkeampia kuin alueen keskimääräinen neliöhinta. Kolmioiden kohdalla tilanne

oli monipuolinen. Kohteen 7 neliöhinta on noin 700 euroa keskimääräistä neliöhintaa korkeampi, kun taas kohteessa 8 neliöhinta on sitä noin 500 euroa alhaisempi.

Uusien asuntojen suhteen alueen 3 hintapyyntöt ovat jo melko lähellä pääkaupunkiseudun uusien asuntojen neliöhintojen keskiarvoa. Neliöhinnat nousivat kuitenkin kaikissa taulukon uudiskohteissa yli 5 500 euron. Taulukon 5 kallein kohde löytyi Oulunkylästä, jonka neliöhinta oli noin 6 400 euroa.

Kaupunginosa	Asunnon kunto	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Myyntihinta €	Neliöhinta €/m ²
Kannelmäki	Tyydyttävä	1960	26	126 000	4 846
Pukinmäki	Tyydyttävä	1992	57	190 000	3 333
Arabianranta	Hyvä	2015	47,5	280 405	5 903
Herttoniemi	Hyvä	1957	67	243 105	3 628

Taulukko 6. Toteutuneita myyntihintoja kalleusalueelta 3 (Asuntojen.hintatiedot.fi 2015)

Kalleusalueella 3 toteutuneet asuntokaupat (Taulukko 6) ovat kaikki olleet suurin piirtein alueen hintapyyntöjen mukaisia. Suurin poikkeama löytyi Herttoniemen kohteesta, mutta siinäkin ero ei ole erityisen suuri. Kohteessa 7 (Taulukko 5) neliöhinta oli 3 940 euroa, joten eroa on noin 300 euroa, kun kalleusalueilla 1 ja 2 löytyi huomattavasti suurempia eroja neliöhinnoissa.

Kaupunginosa	Osoite	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Hintapyyntö €	Neliöhinta €/m ²
1. Kontula	Keinulaudantie 1	1967	25	98 000	3 920
2. Laajasalo	Borgströminkuja 1	1966	30	120 000	4 000
3. Mellunkylä	Tankomäenkatu 3	2015	37,5	194 070	5 175
4. Roihuvuori	Punahilkantie 12	1957	53	176 500	3 330
5. Laajasalo	Föglönkuja 7	2016	56	263 100	4 698
6. Myllypuro	Neulapadontie 4	1966	59	128 000	2 169
7. Myllypuro	Karistimentie 2	1964	72	179 000	2 486
8. Vuosaari	Kivisaarentie 5	1965	73	196 000	2 685
9. Kivikko	Muinaisrannantie 3	2014	83	324 100	3 905

Taulukko 7. Asuntojen hintapyyntöjä kalleusalueelta 4 (Etuovi.com 2015)

Taulukosta 7 nähdään esimerkkejä kalleusalueella 4 sijaitsevista asunnoista ja niiden hintapyyntöistä. Kohteissa 4, 6 ja 8 asunnon ilmoitettu kunto oli hyvä ja muissa alueen vanhoissa asunnoissa tyydyttävä. Kalleusalueella 4 asuntojen hintapyyntöjen neliöhinnat vaihtelivat noin 2 200 eurosta noin 5 200 euroon. Tilastokeskuksen (2015a) mukaan vuonna 2014 kalleusalueella 4 vanhojen kerrostaloyksien keskimääräinen neliöhinta oli

lähes 4 000 euroa, kaksioiden neliöhinta oli noin 3 000 euroa ja kolmioiden neliöhinnat olivat noin 2 500 euroa. Alueella 4 hintapyynnöt ovat pitkälti yhtä suuria keskimääräisten neliöhintojen kanssa. Suurin poikkeus oli kohde 6, jonka neliöhinta oli yli 800 euroa keskimääräistä neliöhintaa alhaisempi. Halvempaa hintaa tässä kohteessa selittää kuitenkin taloyhtiön tulossa olevat remontit.

Uusien asuntojen kohdalla tilanne on jo erilainen ja hintapyynnöt ovat alhaisempia kuin pääkaupunkiseudun keskimääräinen neliöhinta, pois lukien kohde 3, jonka neliöhinta on yhtä suuri kuin keskimääräinen neliöhinta. Kaikkien uudiskohteiden neliöhinnat nousivat lähes 4 000 euroon. Taulukon 7 kallein kohde löytyi Mellunkylästä, jonka neliöhinta oli yli 5 100 euroa.

Kaupunginosa	Asunnon kunto	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Myyntihinta €	Neliöhinta €/m ²
Laajasalo	Tyydyttävä	1966	30	105 000	3 500
Roihuvuori	Tyydyttävä	1957	52	175 000	3 365
Laajasalo	Hyvä	2009	59,5	254 000	4 269
Myllypuro	Tyydyttävä	1964	70	175 000	2 500
Vuosaari	Hyvä	1967	74	185 000	2 500

Taulukko 8. Toteutuneita myyntihintoja kalleusalueelta 4 (Asuntojen.hintatiedot.fi 2015)

Kalleusalueella 4 toteutuneet asuntokaupat (Taulukko 8) ovat myös olleet suurin piirtein alueen hintapyyntöjen mukaisia. Suurin poikkeama löytyy Laajasalon kohteista. Kohteissa 2 ja 5 (Taulukko 7) hintapyyntöjen neliöhinnat olivat hieman yli 400 euroa suurempia kuin toteutuneet neliöhinnat.

Kaupunginosa	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Hintapyyntö €	Neliöhinta €/m ²
1. Tampere Keskusta	1957	74	218 000	2 946
2. Tampere Hervanta	1979	54,5	109 000	2 000
3. Tampere Kaleva	1958	27	98 000	3 630
4. Turku Keskusta Itä	1966	32	98 000	3 063
5. Turku Itäharju	1967	65	109 000	1 677
6. Turku Keskusta Länsi	1958	78	223 000	2 859

Taulukko 9. Tampereen ja Turun asuntojen hintapyyntöjä (Etuovi.com 2015)

Taulukkoon 9 on koottu muutamia hintapyyntöesimerkkejä Helsingin ulkopuolelta. Vertailukaupungeiksi valittiin Tampere ja Turku, koska molemmat ovat Helsingin tapaan kasvavia sekä isoja kaupunkeja Suomen mittakaavassa. Taulukosta käy selkeästi ilmi

Helsingin asuntojen hintojen korkeampi taso. Helsingin hintapyyntöt ovat Tampereen hintoihin verrattuna hieman yli kaksinkertaisia ja Turkuun verrattuna jopa 2,5 kertaa suurempia.

5.2 Hintapyyntöjen poikkeamat

Hintapyyntöjen poikkeamia testattiin SPSS-ohjelmalla. Ohjelmalla tehtiin T-testejä, joissa ensimmäisessä osiossa verrattiin hintapyyntöjen neliöhintoja Tilastokeskuksen keskiarvoon Helsingin eri kalleusalueilla. Toisessa osiossa verrattiin hintapyyntöjen neliöhintojen keskiarvoa alueilla toteutuneisiin myyntihintoihin. Testeissä nollahypoteesi väittää, että muuttujien välillä ei ole eroa ja vastahypoteesi väittää että eroa on olemassa. Aineistot hintapyyntöihin on otettu Etuovi.com sivustolta 7.6.2015 ja toteutuneiden myyntihintojen aineisto on otettu asuntojen.hintatiedot.fi sivustolta 13.6.2015. Kaikki aineistoissa olevat kohteet olivat selkeyden vuoksi kerrostaloyksioitä. Näiden testien aineistot löytyvät liitteistä (Liite 2).

One-Sample Test						
	Test Value = 6776					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
VAR00001	3,851	14	,002	1400,95200	620,7573	2181,1467

Taulukko 10. T-testi kalleusalueen 1 hintapyyntöt ja Tilastokeskuksen keskiarvo

Testin arvona oli 6 776, joka on Tilastokeskuksen (2015a) mukaan keskimääräinen yksiöiden neliöhinta kalleusalueella 1. Tähän arvoon on verrattu 15 eri yksiötä kyseiseltä kalleusalueelta. Hintapyyntöjen erojen keskiarvo on 1 400 euroa Tilastokeskuksen arvoa korkeampi. Sig-luku 0,002 on pienempi kuin 0,05 eli 5 prosentin merkitsevyystaso, joten nollahypoteesi hylätään eli hintapyyntöt eivät ole samalla tasolla Tilastokeskuksen luvun kanssa.

One-Sample Test						
	Test Value = 5578					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
VAR00001	2,661	14	,019	727,21933	141,0216	1313,4171

Taulukko 11. T-testi kalleusalueen 2 hintapyyntöt ja Tilastokeskuksen keskiarvo

Kalleusalueen 2 testi on toteutettu samalla tavalla. Testin arvona oli Tilastokeskuksen (2015a) luku 5 578, johon on taas verrattu 15 eri yksiotä. Alueella 2 hintapyyntöjen erojen keskiarvo on 727 euroa. Sig-luku on jo selkeästi suurempi eli 0,019. Luku on kuitenkin edelleen alle 5 prosentin merkitsevyystason, joten nollahypoteesi hylätään.

One-Sample Test						
	Test Value = 4452					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
VAR00001	-,091	14	,929	-15,73400	-385,1061	353,6381

Taulukko 12. T-testi kalleusalueen 3 hintapyyntöt ja Tilastokeskuksen keskiarvo

Kalleusalueen 3 testissä saatiin mielenkiintoisia tuloksia. Testin arvona oli Tilastokeskuksen (2015a) luku 4 452, johon verrattiin 15 eri yksiotä. Alueella 3 hintapyyntöjen erojen keskiarvo oli edellisistä testeistä poiketen negatiivinen, sen ollessa 15 euroa alle keskiarvon. Sig-luku testissä on 0,929. Koska sig-luku on suurempi kuin 5 prosentin merkitsevyystaso, jää nollahypoteesi voimaan eli alueen 3 hintapyyntöt ovat linjassa Tilastokeskuksen keskiarvon kanssa.

One-Sample Test						
	Test Value = 3913					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
VAR00001	2,156	14	,049	238,40133	1,1879	475,6148

Taulukko 13. T-testi kalleusalueen 4 hintapyyntöt ja Tilastokeskuksen keskiarvo

Neljannen testin arvona oli Tilastokeskuksen (2015a) luku 3 913, johon myöskin verrattiin 15 eri yksiotä. Alueella 4 hintapyyntöjen erojen keskiarvo oli 238 euroa. Testin sig-luku on 0,049. Tämän seurauksena nollahypoteesi hylätään niukasti.

One-Sample Test						
	Test Value = 8176.95					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
VAR00003	-3,241	10	,009	-829,91636	-1400,4408	-259,3919

Taulukko 14. T-testi kalleusalueen 1 toteutuneet myyntihinnat ja hintapyyntöjen keskiarvo

Toisessa osiossa testattiin toteutuneiden myyntihintojen eroa hintapyyntöjen keskiarvosta. Testin arvona oli 8 176,95. Arvoon verrattiin 11 toteutunutta myyntihintaa. Myyntihintojen keskiarvo oli noin 830 euroa hintapyyntöjen keskiarvoa alhaisempi. Testin sig-luku on 0,009 eli nollahypoteesi hylätään eli toteutuneet myyntihinnat eivät ole samalla tasolla kuin hintapyyntöjen keskiarvo.

One-Sample Test						
	Test Value = 6305.22					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
VAR00003	-2,212	12	,047	-409,04923	-811,9732	-6,1253

Taulukko 15. T-testi kalleusalueen 2 toteutuneet myyntihinnat ja hintapyyntöjen keskiarvo

Kalleusalueen 2 toisessa testissä arvona oli 6 305,22. Arvoon verrattiin 13 toteutunutta kauppaa. Myyntihintojen keskiarvo oli noin 409 euroa matalampi kuin hintapyyntöjen keskiarvo. Sig-luku on 0,047 eli nollahypoteesi hylätään niukasti.

One-Sample Test						
	Test Value = 4436.27					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
VAR00004	-3,135	8	,014	-394,79556	-685,1529	-104,4383

Taulukko 16. T-testi kalleusalueen 3 toteutuneet myyntihinnat ja hintapyyntöjen keskiarvo

Kalleusalueen 3 testin arvona oli 4 436,27. Aineistoon sopivia otoksia oli saatavilla niukasti, joten arvoon verrattiin 9 toteutunutta kauppaa. Myyntihintojen keskiarvo oli noin 395 euroa hintapyyntöjen keskiarvoa pienempi. Testin sig-luku on 0,014, joten nollahypoteesi hylätään tässäkin tapauksessa.

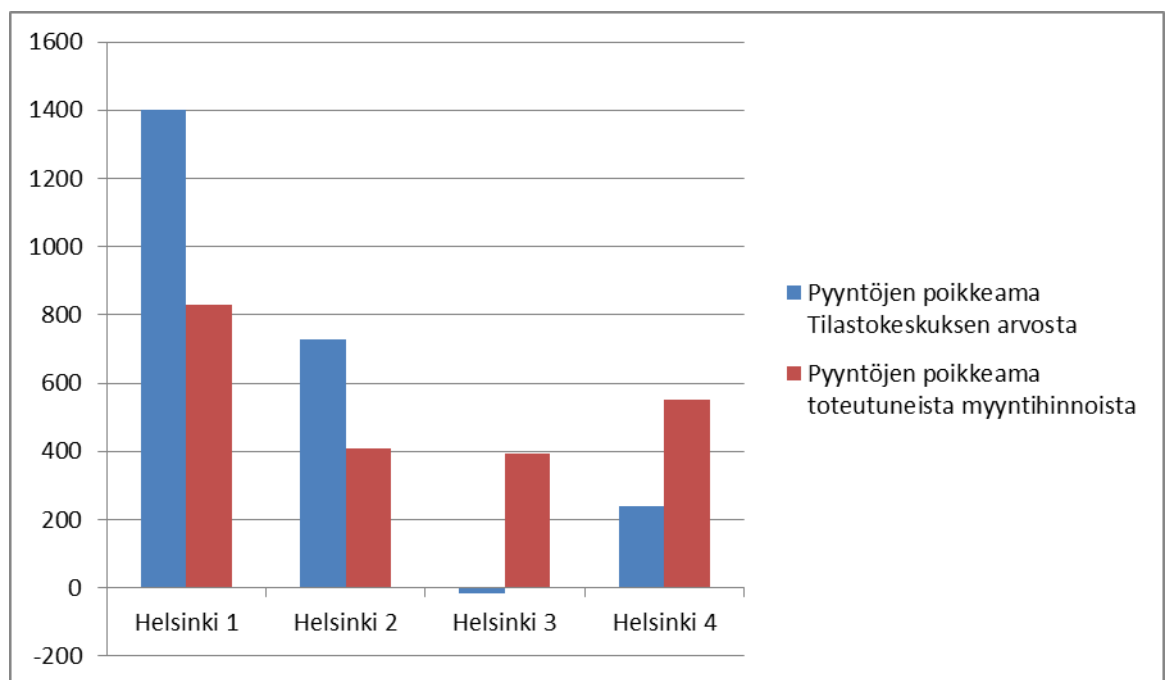
One-Sample Test						
	Test Value = 4151.40					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
VAR00005	-3,952	7	,006	-552,24500	-882,6441	-221,8459

Taulukko 17. T-testi kalleusalueen 4 toteutuneet myyntihinnat ja hintapyyntöjen keskiarvo

Kalleusalueen 4 testin arvona oli 4 151,40. Tässäkin aineistossa otoksia oli huonosti saatavilla, joten arvoon verrattiin 8 toteutunutta kauppaa. Myyntihintojen keskiarvo oli hieman yllättäen noin 552 euroa hintapyyntöjen keskiarvoa matalampi eli ero oli jopa suurempi kuin kalleusalueella 2. Testin sig-luku on 0,006 eli nollahypoteesi hylätään.

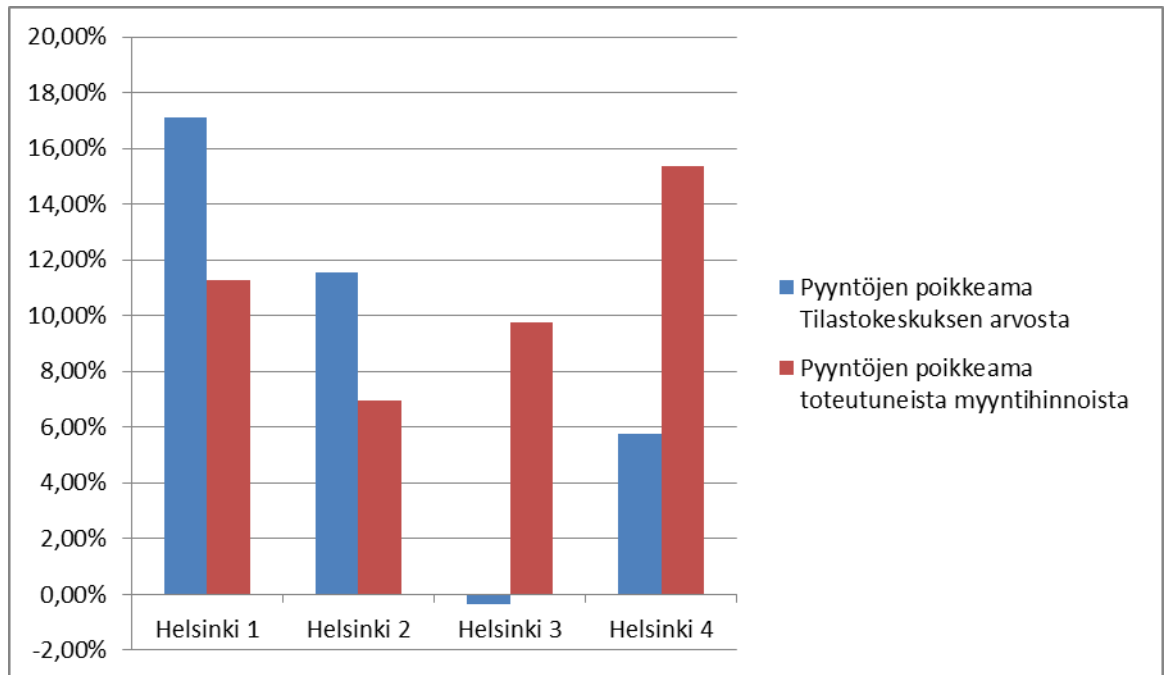
5.3 Keskiarvohintojen poikkeamat

Vertailuarvoina käytettiin luvun 5.2. testeistä saatuja keskiarvojen poikkeamia sekä Tilastokeskuksen (2015a) että toteutuneiden myyntihintojen neliöhintojen keskiarvoja. Vertailu on tehty euromääräisenä sekä prosentteina jokaisella kalleusalueella.



Kuvio 14. Hintapyyntöjen poikkeamat eri kalleusalueilla €/m²

Kuviosta 14 nähdään, että euromääräisesti suurimmat poikkeamat löytyvät Helsingin kalleimmalta alueelta. Kalleusalueen 1 poikkeama on noin kaksinkertainen verrattuna kalleusalueeseen 2. Pienenä poikkeuksena taulukossa on kalleusalue 3, jossa pyyntöjen poikkeama Tilastokeskuksen (2015a) arvosta oli ainoana alueena negatiivinen. Siitä huolimatta hintapyyntö olivat kuitenkin melko paljon suurempia kuin alueella toteutuneet myyntihinnat. Mielenkiintoista on myös se, että kalleusalueella 4 pyyntöjen poikkeama toteutuneista hinnoista oli noin 150 euroa suurempi kuin kalleusalueella 2.



Kuvio 15. Hintapyyntöjen poikkeamat eri kalleusalueilla %

Kuviossa 15 esitetään sama data prosentteina. Tilastokeskuksen (2015a) arvoon verrattaessa poikkeamat olivat edelleen suurimpia alueilla 1 ja 2, mutta ero ei ollut niin suuri kuin mitä se suhteessa euromääräisiin summiin oli, sillä eroa näiden kahden välillä oli noin 5,5 prosenttia. Toteutuneisiin myyntihintoihin verrattaessa tilanne muuttuikin. Suurin poikkeama löytyikin yllättäen kalleusalueelta 4, sen ollessa yli 15 prosenttia. Kalleusalueen 1 ja 3 poikkeamat olivat suurin piirtein yhtä isoja, eroa oli vain noin 1,5 prosenttia. Myös hieman yllättävää oli se, että pienin poikkeama löytyi kalleusalueelta 2, sen ollessa noin 7 prosenttia.

5.4 Yhteenveto

Työn tutkimusongelmana oli selvittää onko Helsingin asuntomarkkinoilla tällä hetkellä asuntojen hintakuplaa. Tutkimusongelman selvittäminen alkoi Helsingin asuntomarkkinoiden nykytilan tutkimisella. Osiossa tutustuttiin muun muassa Helsingin asuntomarkkinoiden kysyntään ja tarjontaan, hintatasoon ja sen kehitykseen sekä muihin markkinoihin vaikuttaviin tekijöihin.

Nykytilan tutkimisen jälkeen toteutettiin hintavertailuja Helsingin eri kalleusalueilta. Tämän lisäksi toteutettiin esimerkkivertailuja muutamiin Tampereen ja Turun kohteisiin. Hintavertailuja seurasivat hintapyyntöjen poikkeamien testaaminen T-testien avulla sekä keskiarvohintojen poikkeamien vertaileminen Tilastokeskuksen ja toteutuneiden myyntihintojen keskiarvoihin.

Nykytilanteesta saatiin selville asuntojen hintojen olevan Helsingissä selkeästi korkeammalla tasolla kuin muualla Suomessa. Asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä vuodesta 2005 yli 50 prosenttia. Tutkimuksessa huomattiin myös, että kysyntä ja tarjonta ovat epätasapainossa. Tähän epätasapainoon vaikuttavat muun muassa uusien asuntojen matalat rakentamismäärät sekä jatkuva voimakas muuttoliike. Muuta huomioitavaa osiossa oli velkaantumisen kasvu Uudellamaalla sekä asuntokuntien heikko tulokehitys.

Hintavertailuista huomattiin, etteivät asuntojen pyyntöhinnat ole samalla tasolla toteutuneiden hintapyyntöjen kanssa. Hintapyyntö olivat neliöhinnoiltaan monissa tapauksissa useita satoja euroja korkeampia kuin toteutuneiden myyntihintojen neliöhinnat. Hintapyyntöjen poikkeamien tutkimisesta saatiin selville, että poikkeamat olivat myös kaikilla kalleusalueilla vähintäänkin noin 7 prosenttia suurempia kuin toteutuneet myyntihinnat.

Tutkimuksesta saatujen tulosten perusteella voidaan todeta, ettei Helsingin asuntomarkkinoilla ole tällä hetkellä asuntojen hintakuplaa. Tämä johtuu suurilta osin siitä, että kysyntä ja tarjonta eivät kohta asuntomarkkinoilla. Tarjonta kohdistuu enemmän suurempiin asuntoihin, mutta kysyntä kohdistuu selkeästi yksiöihin ja pieniin kaksioihin. Helsinkiin kohdistuva voimakas muuttoliike pitää myös huolen kysynnän jatkumisesta korkealla tasolla. Nykytilanteen korkeat asuntojen hinnat eivät ole makrotaloudellisesti perusteltuja. Näistä tekijöistä huolimatta hintojen nousu on jatkunut vakaana, joskin lähiaikoina maltillisena. Kysynnän ja tarjonnan epätasapaino on kuitenkin sen verran suuri, mikä puolestaan on mahdollistanut asuntojen hintojen kasvun nykyisessä heikossa taloustilanteessa.

Tutkimuksen perusteella voidaan myös todeta, että asuntojen hinnat ovat korkeita ja monilla Helsingin alueilla asuntojen hinnat ovat yliarvostettuja. Etenkin kalleusalueilla 1 ja 2 hinnat ovat selkeästi muita alueita korkeampia. Näillä alueilla asuntojen hinnoissa on enemmän ilmaa, mutta toisaalta asiaan vaikuttaa myös voimakkaasti alueiden sosiaalinen status. Hintojen yliarvostus voitiin todeta hintapyyntöjen ja toteutuneiden myyntihintojen eroista. On myös otettava huomioon asian kääntöpuoli eli se, että tämä ero ei kerro pelkästään yliarvostuksesta, vaan toisaalta se kertoo myös asunnon ostajan tinkimisvarasta.

5.5 Yhteydet edellisiin hintaromahduksiin

Nykytilanteessa on havaittavissa muutamia selkeitä yhtymäkohtia aikaisemmin esiteltyihin Suomen, Espanjan ja Irlannin asuntojen hintaromahduksiin. Toisaalta niin Helsingin asuntomarkkinoilla kuin taloudellisissa tekijöissäkkin on tällä hetkellä myös päinvastaisia tekijöitä, joista ei löydy minkäänlaisia yhteyksiä aiempiin hintaromahduksiin.

Kaikkia tutkimuksessa esiteltyjä asuntojen hintaromahduksia edeltäviä ajanjaksoja yhdisti voimakas talouskasvu. Nykytilanteessa Suomen talouskasvu on jo kauan ollut heikkoa eivätkä tulevaisuuden näkymätkään esimerkiksi Nordean (2015) mukaan ennakoi vallitsevaan tilanteeseen suuria positiivisia muutoksia. Vahva talouskasvu vauhdittaa myös työllisyyttä sekä tulojen kasvua. Heikon talouskehityksen myötä Suomen työttömyysprosentti onkin ollut kasvussa ja lisäksi tulojen kasvu on myös ollut heikkoa ja välillä jopa negatiivista, kuten aiemmin nähtiin kuviosta 11.

Edellä mainittujen tekijöiden lisäksi hintaromahdusta edeltävien ajanjaksojen aikana asuntotuotannon määrät ovat olleet suuria. Asuntotuotannon volyymit olivat vähintäänkin kaksinkertaistuneet ja esimerkiksi Espanjan tapauksessa jopa kolminkertaistuneet normaalin verrattuna. Nykytilanteessa Helsingissä, joka nähtiin kuviosta 9, asuntotuotannon määrät ovat olleet normaaliin tuotantoon verrattuna vähäisiä ja asuntotuotannon määrät näyttäisivätkin jäävän suurin piirtein samalle tasolle vuoden 2015 aikana.

Montaa hintaromahduksiin liittynyttä tekijää ei siis ole havaittavissa nykytilanteessa. Tärkeimpänä näistä talouskasvu, joka vauhdittaa monia muitakin osa-alueita. Mutta muutamia yhtäläisyyksiäkin hintaromahduksiin kuitenkin löytyy. Esimerkiksi matala korkotaso yhdisti hintaromahduksia edeltäneitä ajanjaksoja. Nykytilanteessa vallitseva korkotaso on historiallisen matala ja osa euriboreista onkin jo negatiivisia. Korkotason muutokset tulevat lähiaikoina olemaan kuitenkin pieniä vallitsevan taloustilanteen takia ja täten korkotaso pysynee lähitulevaisuudessa edelleen alhaisena.

Matala korkotaso aiheutti esimerkiksi Espanjassa asuntolainakannan nopeaa kasvua. Uudellamaalla asuntovelkojen määrät ovat kasvaneet jatkuvasti, kuten aiemmin nähtiin kuviosta 13. Velkojen kasvu hidastui vuoden 2013 aikana, mutta nousu jatkui siitä huolimatta. Asuntolainat ovat tällä hetkellä todella edullisia ja se selittääkin lainojen määrän kasvua.

Hintaromahduksia yhdisti myös asuntolainojen saatavuuden muutos. Espanjan ja Irlannin tapauksissa asuntolainoja myönnettiin melko kevein perustein ja Suomessa sääntelyn purku helpotti asuntolainojen saatavuutta. Keväällä 2015 Suomen markkinoilla on ollut tarjolla asuntolainojen lyhennysvapaita, jotka tarkoittavat taukoa lainan lyhentämisestä, jolloin siitä säästyneet rahat ohjautuisivat muuhun kulutukseen. Toiveena on, että tämä tukisi Suomen talouskasvua. Pelkona puolestaan on ollut se, etteivät ihmiset enää lyhennysvapaan jälkeen maksaisikaan lainojaan takaisin yhtä tunnollisesti tai unohtaisivat budjetoinnin tärkeyden, jolloin he olisivat haavoittuvaisempia esimerkiksi korkotason muutoksille.

Hintaromahduksia edeltäneissä ajanjaksoissa asuntojen hinnat luonnollisesti nousivat. Kuten kuviosta 5 nähtiin, ovat asuntojen hinnat nousseet Helsingissä lähes jatkuvasti, lukuunottamatta 2000-luvun alun pientä laskua sekä finanssikriisin aikaa. Kun vuoden 2014 loppupuolella hinnat lähtivät muualla Suomessa laskuun, Helsingin hintojen kehitys pysyi lähes paikallaan, muutamaa laskukuukautta lukuunottamatta. Tilastokeskuksen (2015e) uusimman tilaston mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat Helsingissä pienehkön laskun jälkeen maaliskuussa lähes 4 prosenttia ja näin ollen asuntojen hinnat nousivat 1,2 prosenttia vuoden 2014 maaliskuusta, kun samaan aikaan muualla Suomessa hinnat laskivat lähes 5 prosenttia.

Edellä mainittujen tekijöiden lisäksi kysynnän ja tarjonnan suhde on jossain määrin verrattavissa hintaromahduksia edeltäneisiin ajanjaksoihin. Tuolloin kysyntä oli tarjontaa suurempaa ja rakennusala yritti vastata kasvaneeseen kysyntään lisäämällä rakentamista. Nykytilanteessa Helsingissä kysyntää on paljon etenkin yksiöistä ja pienistä kaksioista, mutta tarjontaa ei ole riittävästi. Kysyntä tosin johtuu osin eri tekijöistä kuin aiemmissa tapauksissa ja sen lisäksi kysyntään ei vastata tällä hetkellä rakentamalla lisää ja se näkyykin rakentamismäärien trendissä, joka onkin ollut lähinnä laskeva.

5.6 Helsingin asuntomarkkinoiden ennustemalleja

Helsingin asuntomarkkinat ovat mielenkiintoinen tutkimuskohde. Sieltä löytyy useita tekijöitä, jotka ennustavat tulevaisuudelle huonoa kehitystä ja toisaalta taas monia tekijöitä, jotka ennustavat aivan päinvastaista skenaariota. Näiden tekijöiden lisäksi Suomen heikko taloustilanne tuo lisää haasteita Helsingin asuntomarkkinoiden vakaudelle. Asuntomarkkinoihin vaikuttavien tekijöiden ristiriitojen vuoksi, Helsingin asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta on melko haastavaa tehdä kovinkaan tarkkoja ennusteita.

Kuten jo aiemmin yhteenvedossa kävi ilmi, voidaan tutkimuksen perusteella todeta, ettei Helsingin asuntomarkkinoilla ole tällä hetkellä hintakuplaa. Se onko sellainen kehittymässä, on puolestaan ajankohtainen kysymys. Tähän kysymykseen voidaan tässä vaiheessa vastata vain olettamuksilla, sillä lähivuosien kehityksellä on erittäin suuri merkitys markkinoiden tulevaisuuden tasapainolle. Nykytilanne on kuitenkin sen verran huolestuttava, että mikäli kehitys on sekä taloudessa että Helsingin asuntomarkkinoilla samansuuntaista kuin mitä se on ollut 2010-luvulla, tulee asuntomarkkinoilla todennäköisesti olemaan laskupainetta hinnoissa.

Edellä mainittu oletamus perustuu siihen, että asuntojen hinnat ovat jatkaneet nousuaan Helsingissä, vaikka makrotaloudelliset tekijät ovat tukeneet hintojen laskua. Hintojen lasku onkin tapahtunut muualla Suomessa, mutta ei Helsingissä. Helsingin asuntomarkkinoiden tapauksessa tarjonnalla tulee myös olemaan suuri rooli tulevaisuuden näkymien muodostamisessa. Iso kysymysmerkki on myös kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen, joita nykyään rakennetaan selvästi liian vähän. Näistä asunnoista on tällä hetkellä aivan valtava kysyntä, koska keskimääräiset neliöhinnat sekä -vuokrat ovat korkealla tasolla. Kysyntää muistakin asunnoista tulee olemaan joka tapauksessa paljon ja näin ollen on selvää, että mikäli tarjontaa ei saada kasvatettua nykyisistä määristä, tulevat asuntojen hinnat todennäköisesti nousemaan edelleen laskupaineesta huolimatta suuren kysynnän vuoksi.

Vaikka Helsingin asuntomarkkinoilla ei tällä hetkellä ole hintakuplaa, voidaan asuntojen hintojen sanoa joillain alueilla nousseen jo kestävämmälle tasolle. Esimerkiksi kalleusalueella 1 asuntojen hinnat ovat erittäin kalliita ja vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen kohotessa yli 6 000 euron, ei keskivertopalkansaajalla ole suuria mahdollisuuksia ostaa asuntoa itselleen kalleusalueelta 1. Tällainen kehitys ei lupaa hyvää markkinoiden vakautta ajatellen. Handelsbankenin ekonomisti Asplund (Handelsbanken 2014) totesikin pankin lehdistötiedotteessa pääkaupunkiseudun asuntojen reaalihintojen nousseen selvästi yli 1990-luvun romahdusta edeltäneen tason ja siksi asuntojen hintakuplan syntyminen onkin mahdollista, mikäli pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat jatkavat edelleen nousuaan samaan aikaan, kun kotitalouksien tulojen kasvu jää aiempaa heikommaksi.

Toinen skenaario olisi Suomen talouden elpyminen, jolloin makrotaloudelliset tekijät eivät tukisi hintojen laskua vaan tilanne olisikin päinvastainen. Tällöin olisi mahdollista, että asuntojen hinnat Helsingissä lähtisivät mahdollisesti jopa erittäin nopeaan nousuun talouskasvun siivittämänä. Hintojen noustessa molemmissa skenaarioissa eli heikon talouskasvun jatkumisen ja talouden elpymisen skenaariossa, lopputulema on kuitenkin

melko samankaltainen eli hinnoissa tulee todennäköisesti olemaan laskupainetta. Heikon talouskasvun jatkuessa laskupaineen rajan pitäisi tulla vain nopeammin vastaan. Talouskasvun käynnistyessä uudestaan hintojen nousu voi jatkua kauemmin ilman välitöntä hintojen romahdusvaaraa.

Kolmas skenaario olisi asuntojen hintojen lasku. Asuntojen hintojen lasku nykyisessä taloustilanteessa vakauttaisi Helsingin asuntomarkkinoita sekä pyyhkisi mahdolliset uhkakuvat pois markkinoiden yltä. Tämä skenaario näyttää kuitenkin tällä hetkellä melko epätodennäköiseltä, sillä ottaen huomioon sen faktan, että asuntojen hinnat eivät Helsingissä ole laskeneet perustelluista syistä huolimatta sekä sen, etteivät hinnat myöskään tule laskemaan enemmälti ilman suurta muutosta tai kriisiä joko markkinoilla tai taloudessa.

Edellä esitetyistä kolmesta skenaariosta todennäköisimmältä vaikuttava vaihtoehto olisi nykyisen tilanteen jatkuminen. Esimerkiksi Nordean kasvuennuste (2015) tukee tätä skenaariota eikä suuria markkinoita heilauttavia kriisejä ole tällä hetkellä näköpiirissä. Siitä huolimatta on otettava huomioon fakta, että suuri kriisi voi syntyä hyvinkin nopeasti. Asuntojen hintojen nousu ei todennäköisesti tule olemaan lähitulevaisuudessa kovin nopeaa Helsingissä, mutta siitä huolimatta nousu jatkunee ainakin tietyillä Helsingin alueilla.

Kriittisimpiä kysymyksiä Helsingin asuntomarkkinoiden tulevaisuudelle ovatkin yleisen tarjonnan sekä kohtuuhintaisten asuntojen määrän kasvattaminen. Helsingistä löytyy tälläkin hetkellä monia uusia asuinalueita, joissa rakennustyöt ovat käynnissä. Osa näistä on kuitenkin kaukana kohtuullisista hinnoista. Uusista asuinalueista esimerkiksi Jätkäsaari nousee kalleusalueelle 1 ja Kalasatama kalleusalueelle 2. Näillä alueilla uusien asuntojen hinnat tulevat olemaan erittäin korkeita, ellei jonkinlaista sääntelyä tai rakentamisen tukemista harjoiteta kaupungin tai valtion toimesta. Kuten sanottua, lähivuodet tulevatkin näyttämään suuntaa tulevaisuuden kehitykselle.

5.7 Asuntojen hintaromahduksen todennäköisyys

Nykytilanteen vallitessa asuntojen hintojen romahtaminen Helsingissä esimerkiksi vuoden 2016 aikana on epätodennäköistä. Korkea kysyntä yhdistettynä heikohkoon tarjontaan pitävät huolen siitä, etteivät asuntojen hinnat pääse romahtamaan. Hintojen laskua markkinoilla voi lähitulevaisuudessa hyvinkin tapahtua, mutta sen tapahtuessa jäisi lasku joka tapauksessa pieneksi.

Kuten jo aiemmin todettiin, Helsingin asuntomarkkinoiden kehitys on ollut hyvin huolestuttavaa. Nykyisen tilanteen vallitessa kauemmin, kasvaa hintaromahduksenkin todennäköisyys. Silloin asuntojen hinnat jatkaisivat edelleen matalaa kasvuaan heikossa suhdanteessa. Mikäli asuntojen hinnat lähtisivät jostain syystä rajuun nousuun ilman järkeviä makrotaloudellisia perusteluita, olisi hintaromahduksen uhka edellistäkin suurempi.

Mikäli asuntokuntien tulot lähtevät uudestaan kasvamaan totuttuun tahtiin esimerkiksi talouskasvun siivittämänä nykyisen erittäin heikon tai nollakasvun sijaan, ei hintaromahduksen todennäköisyys juurikaan kasvaisi. Kasvaneet tulot kompensoisivat nousseita asuntojen hintoja ja siten nousevat hinnat olisivat makrotaloudellisestikin paremmin perusteltuja.

Edellä mainittu skenaario on myös mahdollinen, mutta se on joka tapauksessa melko epärealistinen. Todennäköisimmin hintaromahduksen mahdollisuus tulee jatkuvasti kasvamaan, mikäli asuntomarkkinoiden kehitys jatkuu edelleen samanlaisena. Asuntojen hintojen katto tulee vastaan jossain vaiheessa ja se riippuu pitkälti hintojen nousuvauhdista sekä asunnonostajien kipurajoista. Tällä hetkellä liikutaan jo sillä tasolla, että kipurajoista ei välttämättä olla enää kovinkaan kaukana. Kun kipuraja saavutetaan, laskee kysyntä samaan aikaan voimakkaasti. Tästä seuraa asuntojen hintoihin mahdollisesti jopa suuriakin laskupaineita, jolloin käsillä voisi olla pienimuotoinen hintojen romahdus.

Ei pidä kuitenkaan unohtaa, että taloudella ja erilaisilla markkinoilla on yksi yhteinen piirre. Historia on osoittanut monta kertaa, että se mikä tulee ylös, tulee myös alas. On puhdas fakta etteivät asuntojen hinnat voi nousta loputtomiin. Aiemminkin olemme saaneet nähdä asuntojen hintojen tulleen jossain vaiheessa alas, niin Suomessa kuin muuallakin maailmassa.

Yksi suurimmista riskitekijöistä tällä hetkellä on kuitenkin velkaantuminen. Esimerkiksi Suomen hypoteekkiyhdistyksen Ari Pauna (Uusi Suomi 2015) huomauttaa suomalaisilla kotitalouksilla olevan velkaa yhteensä lähes 120 miljardia euroa, joka tarkoittaa sitä, että yhden prosentin nousu koroissa aiheuttaisi yli miljardin euron lisäyksen kotitalouksien korkomenoihin. Asuntolainojen lyhennysvapaat ja velkojen suuri määrä sekä usko korkotason pysymisestä samalla tasolla edesauttavat ongelman syntymistä. Mikäli asuntokunnat eivät ole varautuneet nouseviin korkotasoihin ja siitä koituviin suurempiin kustannuksiin, on olemassa riski, ettei heillä silloin olekaan varaa maksaa korkeampia

korkomenoja. Lainaa pitäisi pystyä hoitamaan, vaikka korkotaso muuttuisikin, mutta realiteetti voi olla tällä hetkellä valitettavan erilainen.

Suomen Pankin (Taloussanomat 2015a) arvio tilanteesta on myös samansuuntainen ja pankki toteaaakin katsauksessaan mahdollisesta asuntoluottojen liiallisesta kasvusta ja sen aiheuttamista riskeistä asuntomarkkinoille. Asiantuntijoiden kesken on näin havaittavissa selkeää huoli tulevaisuudesta ja asuntomarkkinoiden vakaudesta. Huhtikuussa 2015 kotitaloudet nostivat uusia asuntolainoja 1,6 miljardia euroa, joka on suurin määrä lähes kolmeen vuoteen (Taloussanomat 2015b). Näin suuri määrä uusia asuntolainoja kertoo myös sen, etteivät asiantuntijoiden huolenaiheet ole turhia.

6 Pohdinta

Opinnäytetyössä tutkittiin aikaisempia Euroopassa tapahtuneita asuntojen hintaromahduksia sekä Helsingin asuntomarkkinoita. Tavoitteena oli vertailevan tutkimuksen avulla selvittää, onko Helsingin asuntomarkkinoilla asuntojen hintakuplaa, mitä yhteistä aiemmilla hintaromahduksilla on nykytilanteeseen sekä muodostaa arvioita tulevasta kehityksestä ja hintaromahduksen todennäköisyydestä.

Tutkimuksessa saatiin selville, että Helsingin asuntomarkkinoilla hintataso on korkea eivätkä asuntojen kysyntä ja tarjonta kohtaa markkinoilla. Myöhemmin havaittiin myös, että asuntojen pyyntöhinnat Helsingissä olivat lähes jokaisella kalleusalueella selkeästi korkeampia kuin viralliset Tilastokeskuksen luvut. Tämän lisäksi huomattiin, etteivät hintapyynnöt ja toteutuneet myyntihinnat olleet samalla tasolla. Vertailua tehdessä paljastui myös ristiriitaisia tuloksia aiempiin hintaromahduksiin liittyen, sillä osa vertailtavista asioista sopi nykytilanteeseen hyvin ja osalla ei puolestaan ollut mitään yhteistä nykytilanteen kanssa.

Tuloksista voidaan nostaa esille asuntojen pyyntöhintojen ja toteutuneiden myyntihintojen välillä ollut suuri ero. Tämä kertoo sen, että asuntojen hinnoissa on pientä yliarvostusta, mutta toisaalta myös sen, että hintapyynnöistä on varaa tinkiä. Kaikilla kalleusalueilla erot eivät olleet yhtä suuria, joka kertookin alueiden eriytymisestä. Etenkin kalleusalueella 4 hintapyynnöt olivat prosentuaalisesti paljon korkeampia kuin mitä ihmiset oikeasti olivat valmiita alueen asunnoista maksamaan.

Mielenkiintoinen tulos löytyi kalleusalueen 3 hintapyynnöistä, jotka hieman yllättäen olivat keskiarvoltaan negatiivisia Tilastokeskuksen neliöhintojen keskiarvoon nähden. Siitä huolimatta hintapyynnöt olivat korkeampia kuin toteutuneet hinnat. Tämä voi tosin johtua ainakin osin siitä, että kalleusalueella 3 hinnat ovat eriytyneet alueen sisällä voimakkaammin kuin muilla Helsingin kalleusalueilla.

Opinnäytetyön aihetta pystyisi tutkimaan huomattavasti laajemmin, joten tämä on selkeä kehittämiskohde. Aihetta voisi tutkia esimerkiksi muissa Suomen kaupungeissa tai ulkomaisessa kaupungissa, jossa on samankaltainen tilanne kuin Helsingin asuntomarkkinoilla. Lisäksi voitaisiin tutkia tarkemmin muiden tekijöiden, kuten kysynnän tai tarjonnan tarkempaa vaikutusta asuntomarkkinoihin. Myös niiden asioiden tutkiminen, joita tässä työssä käsiteltiin vain pintapuolisesti, kuten sosiaalisen statuksen tai muuttoliikkeen vaikutusta asuntomarkkinoihin, toisi paljon uusia tarkennuksia ja

näkökulmia aiheeseen. Tutkimusta voitaisiin myös rajata eri tavalla ja tutkia esimerkiksi vuokra-asuntomarkkinoita sekä ottaa mukaan aineistoon rivi- ja omakotitalot tai tutkia niitä omana tapauksenaan. Erilaista lähestymistapaa voisi myös hyödyntää ja esimerkiksi kiinteistöalan ammattilaisten haastattelut auttaisivat paremman kokonaiskäsityksen luomisessa.

Tutkimuksen luotettavuus on kokonaisuudessaan melko hyvällä tasolla. Tutkimuksessa käytetyt lähteet ovat melko tuoreita, tosin vanhempiakin lähteitä löytyy lähinnä teoriaosuudesta. Osa lähteistä on tarkistettu vertaamalla niiden ilmoittamia tietoja viralliseen dataan, esimerkiksi valtion ilmoittamiin tietoihin, jotta tietojen ja lukujen oikeellisuus saatiin varmistettua. Näin ollen voidaan sanoa, että lähteet ovat melko luotettavia ja oikeellisia. Toki lähteistä löytyy myös artikkeleita, joiden oikeellisuutta ja kirjoittajan luotettavuutta on hieman hankalampi arvioida, mutta tällaiset artikkelit olivat kuitenkin tuoreita ja ajankohtaisia. Tilastot ovat hyödynnettävissä uudestaan sellaisenaan, mutta esimerkiksi internetistä poimitut asuntojen hintapyynnöt eivät kaikki luonnollisesti ole enää myöhemmin saatavilla. Tehdyissä vertailussa ja SPSS-testeissä otanta oli pieni ja paremman tuloksen saavuttaminen olisi vaatinut suurempaa otantaa, mutta otoksia oli hankala saada tarpeeksi muutamissa testeissä datan puutteen tai datan pienen koon vuoksi. On myös hyvä huomata, ettei opinnäytetyö käsittele kaikkea asuntomarkkinoihin liittyviä tekijöitä, joka vaikuttaa osaltaan tuloksiin.

Opinnäytetyöprosessini alkoi marraskuussa 2014 ja aihe konkretisoitui tammikuun aikana, jolloin opinnäytetyöni työstäminen myös alkoi. Prosessi on sujunut pääsääntöisesti hyvin, lukuunottamatta aikataulutusta. Alkuperäinen opinnäytetyön valmistumisaika oli toukokuussa, mutta en osannut siinä vaiheessa vielä ollenkaan kuvitella, kuinka paljon aikaa työn tekemiseen tarvitaan. Olin samaan aikaan töissä täyspäiväisesti, joten aika ei vain yksinkertaisesti riittänyt, jotta työ olisi valmistunut toukokuussa. Olisin myös halunnut sisällyttää työhön haastattelututkimuksen kiinteistöalan ammattilaisille, mutta tämä piti jättää jo alkuperäisestäkin aikataulusta pois, mikä oli harmillista. Muutamia asuntomarkkinoihin liittyviä tekijöitä olisi myös pitänyt käydä vähän syvällisemmin läpi, koska tässä työssä niiden käsittely jäi vain pintaraapaisuksi aiheeseen.

Opinnäytetyön aikana opin paljon uusia asioita asuntomarkkinoiden toiminnasta ja niihin vaikuttavista tekijöistä. Huomasin myös, että jotkin asiat eivät olekaan niin selkeitä tai yksiselitteisiä kuin miltä ne aluksi omasta mielestäni näyttivät. Lisäksi suunnittelun tärkeys ja hyvä valmistautuminen aiheeseen ja yleiseen tekemiseen auttoivat huomattavasti työn tekemisessä ja sitä kautta ymmärsin niiden arvoa. Uskon, että edellä mainituista asioista tulee olemaan hyötyä myöhemmin sekä työ- että yksityiselämässä.

Lähteet

Alho, E., Esala, L., Holappa, V., Lahtinen, M. & Pakarinen, S. 2013. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2015. PTT työpapereita 144. Pellervon taloustutkimus. Helsinki.

Alma Mediapartners Oy 2015. Etuovi.com. Myytävät asunnot. Luettavissa: www.etuovi.com. Luettu: 4.4.2015.

Baker, D. 2002. The Run-up in Home Prices: A Bubble. Challenge Vol. 45, No. 6. Taylor & Francis Ltd. Abingdon.

Case, K. & Shiller, R. 2004. Is There a Bubble in the Housing Market?.

Central Statistics Office 2015. Statistics. Prices. Luettavissa: <http://www.cso.ie/en/statistics/prices/>. Luettu: 25.2.2015.

Eatwell, J., Milgate, M. & Newman, P. 1987. Bubbles. The New Palgrave: A Dictionary of Economics.

Ellis, L. 2008. The Housing Meltdown: Why Did It Happen in the United States? BIS Working Papers No. 259. Luettavissa: <http://www.bis.org/publ/work259.pdf>. Luettu: 17.1.2015.

Flood, R. & Hodrick, R. 1990 On Testing for Speculative Bubbles. The Journal of Economic Perspectives. Vol. 4. No. 2. Luettavissa: <http://www.econ.ku.dk/okocg/Students%20Seminars%C3%98kon-%C3%98velser/%C3%98velse%202007/artikler/Flood-Hodrick-Bubbles-JEP-1990.pdf>. Luettu: 18.1.2015.

Global Property Guide 2014. Spain's housing market is recovering. Luettavissa: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Spain/Price-History>. Luettu: 18.1.2015.

Global Property Guide 2015. Irish house prices surging! Luettavissa: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ireland/Price-History>. Luettu: 19.1.2015

Gobierno de España 2015. Ministerio de Fomento. Valor tasado de vivienda libre. Luettavissa: <http://www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS>. Luettu: 16.1.2015.

Handelsbanken 2014. Handelsbanken: Asuntomarkkinoiden hiljaiseloon helpotusta ehkä vuonna 2016. Luettavissa: <http://www.handelsbanken.fi/shb/shbpress.nsf/info?OpenAgent&doc=1735561&sid=fifi>. Luettu: 13.12.2014

Helsingin Sanomat 2015. Pula pienistä asunnoista pahenee pääkaupunkiseudulla. Luettavissa: <http://www.hs.fi/talous/a1390800679979>. Luettu: 5.4.2015.

Himmelberg, C., Mayer, C. & Sinai, T. 2005. Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions. *Journal of Economic Perspectives*. Vol. 19, No. 4.

HYPO 2014. Suomen hypoteekkiyhdistys. Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2014. Suomen hypoteekkiyhdistys. Helsinki. Luettavissa: http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2014/12/20141222_Hypo_Q4_analyysi_lopullinen.pdf. Luettu: 20.1.2015

Kindleberger, C. 1989. *Manias, Panics, and Crashes: A History of Financial Crises*. John Wiley & Sons Inc. Hoboken.

Laakso, S. 2000. Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja 1990-luvulla. VATT keskustelualoitteita 221. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Helsinki. Luettavissa: http://www.vatt.fi/file/vatt_publication_pdf/k221.pdf. Luettu: 15.1.2015.

Laakso, S. & Loikkanen, H. 2001. Kaupunkialueen asuntomarkkinat. Ympäristöministeriö. Helsinki.

Nordea 2015. Nordean talousennuste: Elpyminen karkaa edelleen. Luettavissa: <http://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/News-fi/2015/2015-06-17-nordean-talousennuste-elpyminen-karkaa-edelleen.html>. Luettu: 21.6.2015

Oikarinen, E. 2005. Is Housing Overvalued in the Helsinki Metropolitan Area? Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos. Luettavissa: <https://www.econstor.eu/dspace/bitstream/10419/63626/1/500934150.pdf>. Luettu: 16.1.2015.

Oikarinen, E. 2009. Interaction Between Housing Prices and Household Borrowing: The Finnish Case. *Journal of Banking & Finance*. Vol. 33, No. 4.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Talentum. Helsinki.

PTT 2015. Pellervon taloustutkimus. PTT työpapereita 169. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2017. Pellervon taloustutkimus PTT. Helsinki. Luettavissa: <http://ptt.fi/wp-content/uploads/2015/01/tp169.pdf>. Luettu: 28.1.2015

Rauniomaa, E. 2015. Rakentaminen Helsingissä vuonna 2014. Helsingin kaupungin tietokeskus. Luettavissa: http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/15_01_26_Tilasto_2_Rauniomaa_2.pdf. Luettu: 4.4.2015.

Schreyer, P. 2009. User costs and bubbles in land markets. Journal of Housing Economics. Vol. 18. No. 3.

Siegel, J. 2003. What Is an Asset Price Bubble? An Operational Definition. European Financial Management Vol. 9, No. 1. Luettavissa: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.365.4470&rep=rep1&type=pdf>. Luettu: 17.1.2015.

Stiglitz, J. 1990. Symposium on Bubbles. The Journal of Economic Perspectives, Vol. 4. No. 2.

Taloussanomat 2015a. Näin Suomen Pankki torjui asiintokuplaa: uusia rajoituksia lainoille. Luettavissa: <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2015/05/21/nain-suomen-pankki-torjui-asiintokuplaa-uusia-rajoituksia-lainoille/20156428/310>. Luettu 23.5.2015.

Taloussanomat 2015b. Asuntokuume iski: Suomi velkaantuu kuin takavuosina. Luettavissa: <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2015/06/01/asuntokuume-iski-suomi-velkaantuu-kuin-takavuosina/20156993/310?pos=luetuimmat>. Luettu 23.5.2015.

The Economic and Social Research Institute 2015. Permanent tsb/ESRI House Price Index 1996-2011. Luettavissa: https://www.esri.ie/irish_economy/historic-reports/permanent_tsb-esri_house_p/. Luettu: 3.3.2015.

The New York Times 2010. Contrarian Investor Sees Economic Crash in China. Luettavissa: http://www.nytimes.com/2010/01/08/business/global/08chanos.html?_r=0. Luettu: 16.1.2015.

Tilastokeskus 2014a. Asunnot ja asuinolot 2013, yleiskatsaus. Luettavissa:
<http://www.stat.fi/til/asas/2013/01/index.html>. Luettu: 16.1.2015.

Tilastokeskus 2014b. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset. Luettavissa:
http://www.stat.fi/til/ashi/2014/09/ashi_2014_09_2014-10-28_kat_003_fi.html. Luettu:
23.2.2015.

Tilastokeskus 2015a. PX-Web tietokannat.

Tilastokeskus 2015b. Käsitteet ja määritelmät. Luettavissa:
<http://tilastokeskus.fi/til/tjkt/kas.html>. Luettu: 24.2.2015.

Tilastokeskus 2015c. Helmikuun työttömyysaste 10,1 prosenttia. Luettavissa:
http://www.stat.fi/til/tyti/2015/02/tyti_2015_02_2015-03-24_tie_001_fi.html. Luettu:
12.4.2015

Tilastokeskus 2015d. Asuntovelat 180 prosenttia asuntovelallisten vuosituloista.
Luettavissa: http://www.stat.fi/til/velk/2013/velk_2013_2015-01-23_tie_002_fi.html. Luettu:
12.4.2015

Tilastokeskus 2015e. Osakeasuntojen hinnat laskivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä.
Luettavissa: http://www.stat.fi/til/ashi/2015/03/ashi_2015_03_2015-04-29_tie_001_fi.html.
Luettu: 20.5.2015.

Uusi Suomi 2015. Suomalaisten asuntolainoissa voi olla vaarallinen aikapommi: ”Siinä sitä sitten ollaan”. Luettavissa: <http://www.uusisuomi.fi/asuminen/81737-suomalaisten-asuntolainoissa-voi-olla-vaarallinen-aikapommi-siina-sita-sitten-ollaan>. Luettu: 23.5.2015.

Vihavainen, M. & Kuparinen, V. 2013. Asuminen Helsingissä 1990-2012 tilastojen valossa. Helsingin kaupungin tietokeskus. Helsinki. Luettavissa:
http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/14_01_07_Tilastoja_39_13_Vihavainen.pdf.
Luettu: 28.1.2015.

Ympäristöministeriö 2012. Maankäytön, liikenteen ja asumisen aiesopimukset.
Luettavissa: <http://www.ym.fi/download/noname/%7B98A51329-F653-401A-AAEC-04C3FD2E3B8F%7D/24033>. Luettu 4.4.2015.

Ympäristöministeriö & Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2015. Asuntojen hintatiedot. Luettavissa: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>. Luettu: 12.4.2015.

Liitteet

Liite 1. Helsingin kaupunginosien luokitus kalleusalueisiin postinumeroitain.

Kalleusalue	Postinumero
Helsinki 1	10-18
Helsinki 2	20-21, 24-35, 38, 40, 44, 50-53, 55, 57, 61, 66-68, 83, 85
Helsinki 3	36-37, 39, 41-43, 56, 60, 62-65, 70, 72, 78-81, 84, 87
Helsinki 4	19, 58, 69, 71, 73-77, 82, 86, 88, 90-99

Liite 2. T-testeihin käytetyt aineistot.

Hintapyynnöt Helsinki 1

Kaupunginosa	Osoite	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Hintapyyntö €	Neliöhinta €/m ²
Ullanlinna	Tarkk'ampujankatu 12	1935	21	199 000	9 476
Etu-Töölö	Mechelininkatu 24	1931	30,5	205 000	6 721
Eira	Perämiehenkatu 2	1900	28	256 000	9 143
Punavuori	Kankurinkatu 6	1931	31	249 000	8 032
Eira	Merikatu 35	1911	29	328 000	11 310
Punavuori	Punavuorenkatu 9	1961	30	195 000	6 500
Ullanlinna	Raatimiehenkatu 6	1962	24	199 000	8 292
Kamppi	Kalevankatu 49	1971	35	229 000	6 543
Kamppi	Kalevankatu 52	1912	24	212 000	8 833
Punavuori	Pursimiehenkatu 3	1924	19	183 000	9 632
Kamppi	Bulevardi 17	1905	32	229 000	7 156
Kamppi	Lapinlahdenkatu 29	1912	36,7	245 000	6 676
Kruununhaka	Liisankatu 5	1927	38	285 000	7 500
Etu-Töölö	Caloniuksenkatu 4	1927	20,5	189 109	9 225
Kamppi	Köydenpunojankatu 8	1981	26	198 000	7 615

Hintapyynnöt Helsinki 2

Kaupunginosa	Osoite	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Hintapyyntö €	Neliöhinta €/m ²
Alppiharju	Porvoonkatu 1	1961	29,5	169 000	5 729
Vallila	Hauhontie 6	1925	32,6	197 500	6 058
Etelä-Haaga	Haagan Pappilantie 5	1957	25,5	158 000	6 196
Etelä-Haaga	Vespertie 7	1974	27	156 000	5 778
Kallio	Fleminginkatu 25	1911	26,9	146 000	5 428
Vallila	Mäkeläncatu 10	1940	24	149000	6208
Hakaniemi	Haapaniemenkatu 16	1974	33,5	189 000	5642
Kallio	Porthaninkatu 10	1963	25,5	156 000	6 118
Etelä-Haaga	Haagan Urheilutie 15	1958	35	179 000	5 114
Alppila	Viipurinkatu 14	1929	34	172 000	5059
Lauttasaari	Heikkiläntie 6	1947	29,5	265 000	8983
Alppiharju	Helsinginkatu 10	1928	24	178 000	7417
Kallio	Läntinen Brahenkatu 6	1912	23,9	169 000	7071
Lauttasaari	Otavantie 3	1939	19	145 000	7632
Kallio	Viides Linja 5	1925	20,5	126 000	6146

Hintapyynnöt Helsinki 3

Kaupunginosa	Osoite	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Hintapyyntö €	Neliöhinta €/m ²
Kannelmäki	Kanneltie 2	1960	30	140 000	4 667
Kannelmäki	Pelimannintie 24-26	1973	34	128 000	3 765
Kannelmäki	Vanhaistentie 4	1959	28	125 000	4 464
Malmi	Kotinummentie 8	1984	34	142 000	4 176
Pajamäki	Poutamäentie 16	1958	25	140 000	5 600
Malmi	Markkinatie 12	1966	24	104000	4333
Malmi	Anianpellontie 17	1985	30,5	137 000	4492
Maunula	Suursuontie 8	1963	29	149 000	5 138
Tapaninkylä	Kuhankeittäjäntie 26	1987	36	156 000	4 333
Kannelmäki	Vanhaistentie 5	1961	26	112 000	4308
Herttoniemi	Susitie 12	1948	44,5	219 000	4921
Malminkartano	Puustellintie 4	1985	39	129 800	3328
Tapaninkylä	Tyynelänkuja 6	1980	33,5	120 000	3582
Reimarla	Rakentajantie 2	1974	32,5	126 000	3877
Oulunkylä	Oulunkyläntie 5	1939	25	139 000	5560

Hintapyynnöt Helsinki 4

Kaupunginosa	Osoite	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Hintapyyntö €	Neliöhinta €/m ²
Roihuvuori	Punahilkantie 12	1957	31	140 000	4 516
Mellunmäki	Kaunispääntie 3	1972	30	113 000	3 768
Suutarila	Kaksostentie 6	1971	33	136 000	4 121
Itäkeskus	Lehdokkipolku 5	1985	35,5	133 000	3 746
Siltamäki	Kaksostentie 6	1971	27,5	129 000	4 691
Roihuvuori	Punahilkantie 14	1957	30,5	138 500	4 541
Pihlajisto	Tiirismaantie 6	1971	32,5	105 000	3 231
Pihlajamäki	Johtokivenkuja 4	1969	25	115 000	4 600
Vuosaari	Rastilantie 2	1972	30	125 800	4 193
Pihlajisto	Pyynikintie 4-8	1977	33	129 415	3 922
Vartiokylä	Kiviportintie 33	1971	27,3	125 000	4 579
Pihlajamäki	Maasälväntie 14	1962	24,5	109 000	4 449
Mellunmäki	Pallaksentie 1	1968	27,5	116 000	4 218
Siltamäki	Jousimiehentie 4	1968	33	135 000	4 091
Laajasalo	Rudolfintie 15	1970	33	119 000	3 606

Toteutuneet myyntihinnat Helsinki 1

Kaupunginosa	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Myyntihinta €	Neliöhinta €/m ²
Ullanlinna	1927	21	180 000	8 571
Etu-Töölö	1935	32	231 340	7 229
Punavuori	1931	28	180 000	6 429
Punavuori	1962	29	200 000	6 897
Ullanlinna	1962	26	225 000	8 654
Kamppi	1929	23	163 500	7 109
Punavuori	1938	18,5	149 000	8 054
Kamppi	1902	39,2	295 000	7 526
Kruununhaka	1927	36,5	259 200	7 101
Etu-Töölö	1927	20,5	152 000	7 415
Kamppi	1979	30	175 000	5 833

Toteutuneet myyntihinnat Helsinki 2

Kaupunginosa	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Myyntihinta €	Neliöhinta €/m ²
Alppiharju	1961	29,5	167 500	5 678
Vallila	1924	32	190 000	5 938
Etelä-Haaga	1958	26	142 000	5 462
Etelä-Haaga	1974	32	170 000	5 313
Kallio	1911	26	147 000	5 654
Vallila	1940	23	155 820	6 775
Kallio	1962	25,5	135 999	5 333
Etelä-Haaga	1959	36	175 000	4 861
Lauttasaari	1952	27	165 000	6 111
Alppiharju	1931	23	150 000	6 522
Kallio	1912	23	166 111	7 222
Lauttasaari	1939	23	145 000	6 304
Kallio	1925	23	126 000	5 478

Toteutuneet myyntihinnat Helsinki 3

Kaupunginosa	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Myyntihinta €	Neliöhinta €/m ²
Kannelmäki	1960	29	123 500	4 259
Kannelmäki	1974	33	118 000	3 576
Kannelmäki	1959	28	101 000	3 607
Malmi	1986	33	138 000	4 182
Malmi	1983	31,5	134 000	4 254
Maunula	1963	29	114 000	3 931
Kannelmäki	1961	24,5	116 000	4 735
Herttoniemi	1953	43,5	180 000	4 138
Malminkartano	1984	32,5	120 000	3 692

Toteutuneet myyntihinnat Helsinki 4

Kaupunginosa	Rakennusvuosi	Asunnon koko m ²	Myyntihinta €	Neliöhinta €/m ²
Roihuvuori	1958	32,5	110 500	3 400
Itäkeskus	1981	36,5	143 000	3 918
Roihuvuori	1962	31	128 000	4 129
Pihlajisto	1971	32,5	118 000	3 631
Vuosaari	1965	30	120 000	4 000
Pihlajisto	1972	32,5	104 000	3 200
Pihlajamäki	1962	32	96 500	3 016
Laajasalo	1966	30	105 000	3 500